

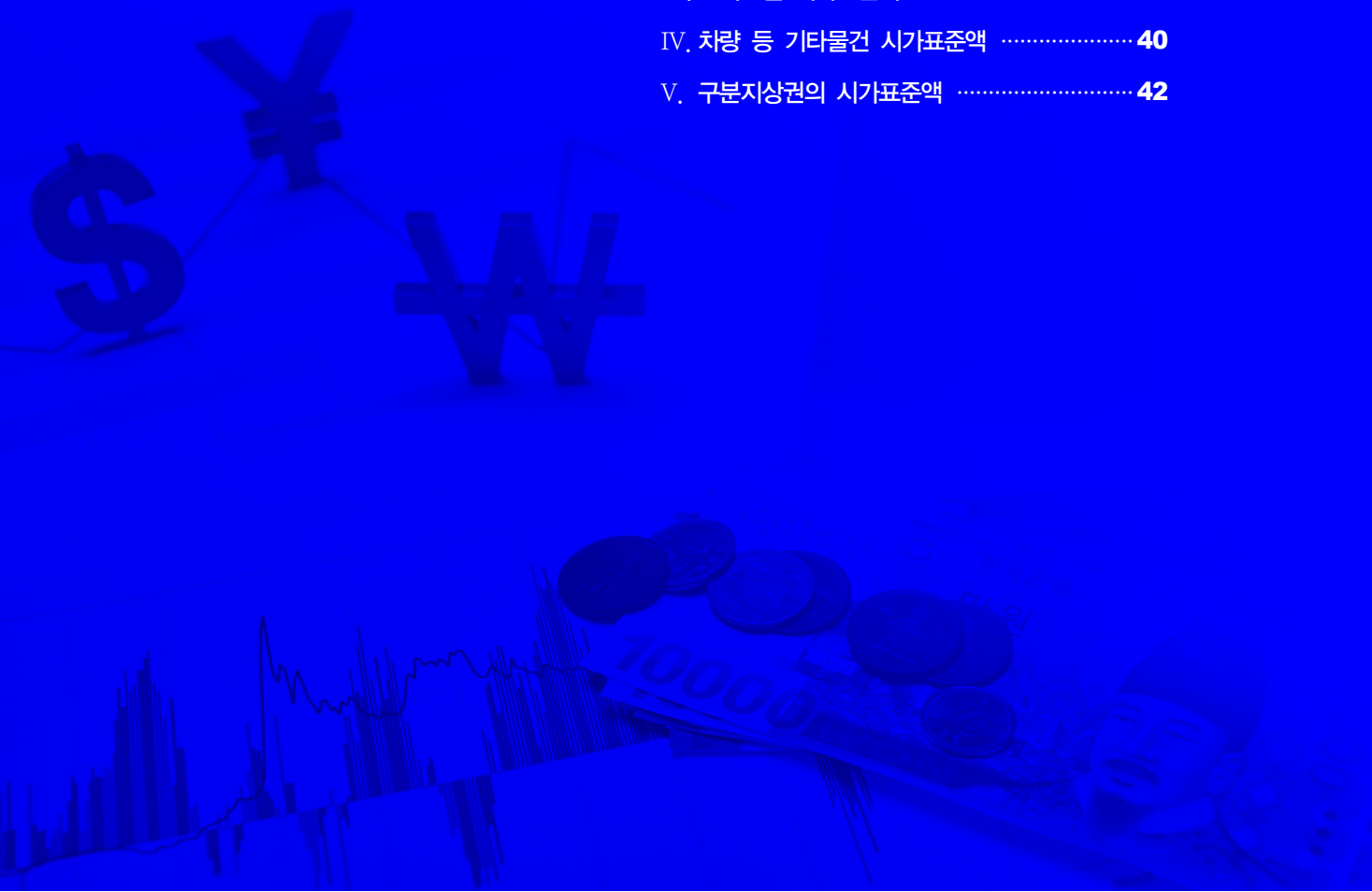
# 지방세 시가표준액 제도 해설

2022 핵심실무 지방세

전동훈 · 최선재 공저

부록3

I. 토지와 주택의 시가표준액 .....	2
II. 건축물 등 시가표준액 .....	8
III. 오피스텔 시가표준액 .....	38
IV. 차량 등 기타물건 시가표준액 .....	40
V. 구분지상권의 시가표준액 .....	42



# 지방세 시가표준액 제도 해설

2022 핵심실무 지방세 부록

## I. 토지와 주택의 시가표준액

### 1. 토지 시가표준액

#### (1) 적용원칙(법 §4)

지방세법에서 적용하는 토지에 대한 시가표준액은 부동산가격공시에관한법률(부동산공시법)에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가가 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 부동산공시법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다. 이 경우 시가표준액의 결정은 지방세기본법 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

#### (2) 취득세의 과표 : 개별공시지가의 100% 그대로 적용

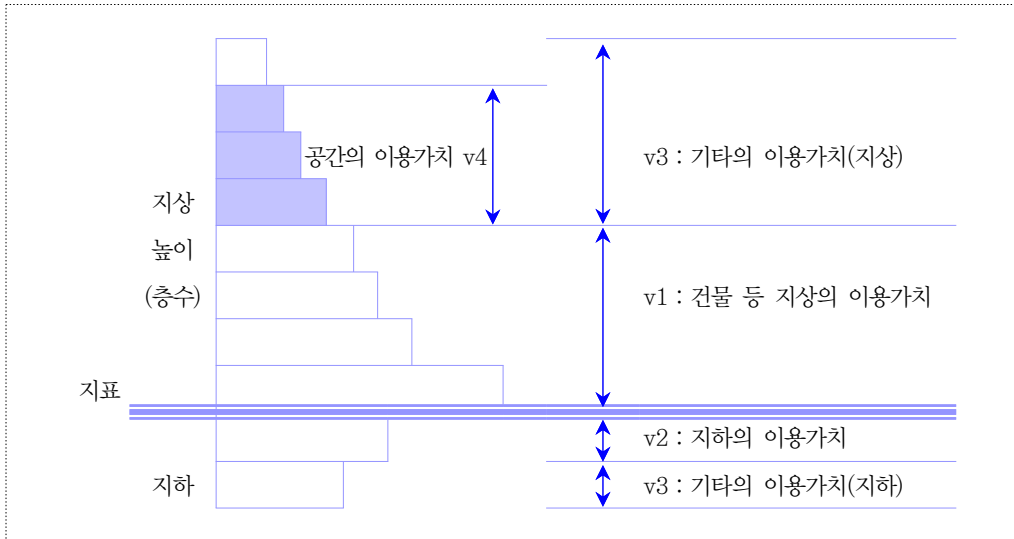
2005년부터 구 부동산가격공시및감정평가에관한법률(“구 부동산공시법”이라 함)의 규정에 의거 공시된 개별공시지가를 취득세 과세표준으로 그대로 적용하기 때문에 별도의 적용비율 결정고시가 필요하지 아니하는 것이다. 다만, 개별공시지가가 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법의 규정에 의하여 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다. 2005년 이전까지는 개별공시지가의 일병비율을 적용하여 오다가 성실신고납세자와 적정신고납세자간 과세형평성 문제를 보다 과감히 시정하고 시·도간 과세형평성을 고려하여 2005년부터 바로 개별공시지가로 취득세 등 시가표준액으로 적용하도록 한 것이다.

#### (3) 구분지상권에 대한 등록면허세의 토지과표

지방세법 제28조 제1항 제1호 다목의 규정에 의거 지상이나 지하에 지상권을 설정하는 경우에는 부동산가액을 기준으로 과세표준으로 하고 있으나 토지에 구분지상권을 설정하는 경우에는 해당 토지의 지하 또는 지상 공간의 사용에 따른 건축물의 이용저해율, 지하 부분의 이용저해율 및 그 밖의 이용저해율 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한

해당 토지 가액을 구분지상권에 대한 등록면허세의 토지과표로 적용하고 있다.

$$\text{구분지상권 시가표준액} = \text{개별공시지가} \times \text{해당 토지면적} \times \text{입체이용률(입체이용저해율)}$$



입체이용률(입체이용저해율)의 개념은 입체이용률(입체이용률=토지가액)은 건물이용률(v1)과 지하이용률(v2) 및 기타(v3)이용률을 합한 값으로 하고 입체이용저해율<sup>1)</sup>은 토지의 공간 중 일부분의 가치를 산정하여 당해 부속토지의 입체가액으로 한다(v4).

건물 등 지상이용층의 이용저해율은 지상 공간에 마치 층별로 가치가 있는 것으로 보아 붙임 토지보상평가지침<sup>2)</sup>의 입체이용률배분표에서 최우효건물층<sup>3)</sup> 대비 해당 이용층의 효율을 함으로 하여 다음과 같이 산정한다.

$$\text{입체이용률 배분표의 건물이용률} \times \frac{\text{이용(저해)층의 층별효율비율의 합}}{\text{최우효 건물층의 층별효율비율의 합}}$$

지하의 이용저해율은 입체이용률 배분표에서 지하이용률에 심도별 지하이용효율을 곱하여 구한다.

$$\text{입체이용률 배분표의 지하이용률} \times \text{심도별 지하이용률}$$

기타의 이용저해율은 입체이용률 배분표에서 기타이용률에 상하배분율로 하여 결정한다.

1) 토지의 가액에 일정공간을 사용함으로 인하여 토지의 이용이 저해되는 비율

2) 한국감정평가협회의 내부기준으로 기속력은 없음(대법원 99두7968, 2001.3.27.).

3) 토지의 주변 환경과 법제에 따라 건축이 가능한 최대 층수

**예시**

토지(공시지가 40,000원 선하지면적 400㎡)가 위치한 주변이 지상 20층, 지하 2층의 건물을 건축할 수 있는 시가지이나, 공중에 송전선이 지나감으로 인하여 10층밖에 건축하지 못하는 경우

① 저해층수 산정 : 유효층수(20층) - 건축가능층수(10층) = 10층

② 입체이용저해율 산정 :

$$\text{지상} = \frac{35 \times 10}{35 \times 16 + 40 + 46 + 58 + 100 + 44 + 35} \times 0.8 = 0.3171$$

지하 = 송전선이므로 저해부분 없음 = 0

$$\text{기타} = 0.05 \times \frac{1}{2} = 0.025 (\text{기타이용률 } 0.05 \text{에 상하배분율 } 1:1)$$

③ 최종입체이용저해율 = 0.3171 + 0 + 0.025 = 0.3421

※한전의 경우 25% 추가 보정률을 반영한 입체이용저해율 사용

∴ 과세표준액 = 40,000원 × 400㎡ × 0.3421 = 5,473,600원

※현 지방세법상 과표 = 40,000원 × 400㎡ = 16,000,000원

#### (4) 토지분 재산세 과표 : 개별공시지가의 적용

토지분 재산세의 과세표준의 적용기준은 개별공시지가를 시가표준액으로 적용하며 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율(예 : 주택 60%, 토지·건축물 70% 적용)을 적용하도록 산출하며 공정시장가액비율은 법정화되어 있어 시장·군수·구청장이 별도로 고시할 필요가 없다.

**사 례**

##### 01 일단의 토지 범위(대법원 2017두61799, 2018.1.25.)

2개 이상의 토지 등에 대한 감정평가는 개별평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 2개 이상의 토지 등에 거래상 일체성 또는 용도상 불가분의 관계가 인정되는 경우에 일괄평가가 허용됨. 여기에서 「용도상 불가분의 관계」에 있다는 것은 일단의 토지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 그 토지의 가치 형성적 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 뜻함.

##### 02 일단의 토지에 대한 개별공시지가의 산정(조심 2012지286, 2012.5.22.)

일단지라 함은 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 의미하며, 용도상 불가분의 관계라 함은 지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말하는 것으로 규정하고 있고, 쟁점토지는 제1토지와 동일한 울타리 내에 있는 토지로 사실상 동일한 용도로 제공되고 있으므로 쟁점토지의 지목변경 후의 개별공시지가를 제1토지의 개별공시지가와 동일한 가액으로 산정하였다 하더라도 제2토지의 지목변경 후의 개별공시지가를 잘못 산정하였다고 보기 어려움.

##### 03 개별'공시'가격의 인정 범위(대법원 2007두20140, 2009.12.10.)

「적정가격」이란 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성

이 가장 높다고 인정되는 가격을 말하고, 한편 이러한 절차를 거쳐 결정·공시된 표준지 공시지가는 토지 시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 되는 효력을 갖음. 이와 같은 표준지 공시지가의 결정절차 및 그 효과와 기능 등에 비추어 보면, 표준지 공시지가는 당해 토지뿐 아니라 인근 유사토지의 가격을 결정하는 데에 전제적·표준적 기능을 수행하는 것이어서 특히 그 가격의 적정성이 엄격하게 요구되는 것인바, 이를 위해서는 무엇보다도 적정가격 결정의 근거가 되는 감정평가업자의 평가액 산정이 적정하게 이루어졌음이 담보될 수 있어야 하므로, 그 감정평가서에는 평가원인을 구체적으로 특정하여 명시함과 아울러 각 요인별 참작 내용과 정도가 객관적으로 납득이 갈 수 있을 정도로 설명됨으로써, 그 평가액이 당해 토지의 적정가격을 평가한 것임을 인정할 수 있어야 함.

#### 04 공장용부속토지내 일단의 토지에 대한 직접 사용 범위(대법원 97누20922, 1998.4.28.)

구 지방세법(1997.8.30. 법률 제5406호로 개정되기 전의 것) 제276조 제1항 제1호는 「공장용 부동산의 취득일부터 2년 이내에 정당한 사유 없이 공장용에 직접 사용하지 아니하는 경우…에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다.」고 규정하고 있는바, 위 규정에서 말하는 「사용」에 관하여, 그 사용이 공장용 부동산의 용도에 관한 법적 규제에 위반하거나 무단 건축 등으로 언제든지 철거 또는 시정명령의 대상이 되는 등 임시적·불법적인 경우는 이에 해당한다고 할 수 없지만, 단순한 행정법규상의 절차 지연 등이 있으나 시정이 가능한 경우라든가 사실상 공장용에 공하고 있으면서 단지 사소한 행정법규의 위반이 있다는 등의 경우까지 위 「사용」에 해당하지 않는다고 할 수 없다 할 것인바, 공장 증축용으로 취득한 토지를 기존 공장의 부지와 일단의 토지로 만들어 기존 공장에서 생산된 생산품의 야적장 등으로 사용하여 왔으며, 다만 토지를 그와 같이 사용함에 있어 공업배치및공장설립에관한법률에 따른 용도 변경 절차(신고)를 밟지 아니하였다는 것뿐이라면, 그 절차는 쉽사리 밟을 수 있는 것일 뿐만 아니라 위 절차 이행의 점을 제외하면 위 사용은 위 법률에서 허용하지 아니하는 용도로의 사용이 아니므로 위 토지를 공장용에 사용하고 있으면서 위 절차를 지연한 것은 시정할 수 있는 행정법규를 위반한 것에 불과하다 할 것이고, 그렇다면 위 토지의 사용은 위 취득세 등 추징 규정에서 말하는 「공장용에 직접 사용」한 경우에 해당함.

## 2. 주택의 시가표준액

### (1) 적용원칙(법 § 4)

지방세법에서 적용하는 주택에 대한 시가표준액은 부동산가격공시에관한법률에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 부동산공시법에 따라 국토교통부장관이 제공하는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 아래에서 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다. 이 경우 시가표준액의 결정은 지방세기본법 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

- ① 공동주택 : 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장)이 부동산공시법에 따라 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.
- ② 단독주택 등 : 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 부동산공시법에 따라 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 그 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다.

## (2) 취득세 과표 : 개별주택가격 100% 그대로 적용

부동산공시법에 의하여 가격이 공시되는 주택공시가액으로 한다. 다만, 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 동법의 규정에 의하여 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 한다.

## (3) 주택분 재산세 과표 : 개별주택가격 적용

주택분 재산세는 개별주택가격에 공정시장가액비율(60%)을 적용하도록 법정화되어 있어 그에 따라 재산세 과표가 산정되는 것이다. 이 경우 재산세특례의 주택에 대한 과세표준도 지방세법 제112조의 규정에 의거 재산세의 과세표준을 준용하도록 규정되어 있다.

## (4) 소방분 지역자원시설세 과표

지방세법 제146조 제3항의 규정에 의거 주택의 건축물 부분에 대한 과세표준액은 제4조 제2항의 규정을 준용하여 지방자치단체의 장이 산정한 가액에 제110조 제1항 제1호의 규정에 의한 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 따라서 지역자원시설세의 주택분 과세표준은 재산세와는 달리 거래가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 하기 때문에 이는 기존의 건물시가표준액 산정과 동일하다. 즉, 건물신축가격기준액에 각종 지수(용도, 구조, 위치)에 경과연수별 잔가율을 곱하여 산정하는 것이다.

## (5) 개별주택가격 재결정 공시에 따른 지방세 과세표준 적용기준

개별주택공시가격이 이의신청으로 조정이 되는 경우에는 효급효가 발생된다. 이에 따라, 개별주택가격이 하향조정되어 기부과한 지방세 과세처분에 대하여 과오납환부대상인 경우에는 원칙상 당초 공시된 개별주택가격으로 과세표준액을 적용하여 신고납부하거나 부과된 경우 그 당시에는 적법한 과표로 볼 수 있으나, 이의신청 등으로 추후에 개별주택가격이 하향조정되어 소급적용됨으로써 비로소 납부세액의 경정사유가 발생하는 것이다. 납세자의 입장에서는 과오납부된 세액이 분명하므로 환급가산금을 적용하여 지방세환급금을 환부하여야 한다.

또한, 개별주택가격이 상향조정되어 추가 경정결정된 경우에는 납세자가 정당한 사유 없이 납세자의 협력의무에 반하여 부과되는 세법상 가산세는 납세의무자가 그 의무를 알지 못한 것이 무

리가 아니었다고 할 수 있어서 그를 정당시할 수 있는 사정이 있거나 그 의무의 이행을 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때에는 정당한 사유가 있다고 보아 가산세를 과세할 수 없다.(93누15939, 1993.11.23.), 다만, 당초 공시된 개별주택가격으로 과세표준액을 적용하여 신고납부하거나 부과분받은 후 이의신청 등으로 개별주택가격이 상향조정되었다 하더라도 납세자가 신고납부 또는 부과분당시에는 정당한 과세표준액으로 신고한 것으로 볼 수 있고 앞으로 가격상향조정 여부를 알 수 없는 상태이므로 정당한 사유를 인정하여 가산세 적용대상에서 제외하여야 한다.

#### 쟁점

#### 개별공시가격의 조정효력 : 소급효발생

개별주택가격을 공시한 후에 주택소유자가 이의신청을 하여 개별주택가격이 조정되었을 경우 지방세 과세에 어떤 영향을 미치는가?

(1) 부동산가격공시에관한법률(“부동산공시법”이라 함)에서 개별주택가격을 산정하여 공시한 후 그 공시가격에 이의가 있어 이의신청을 하고, 그 내용에 타당성이 있어 그 가액을 조정하여 다시 조정공시토록 하면서 재결정공시된 가격의 효력에 대한 별도의 명문규정은 없으나, 개별공시지가는 그 공시일을 기준으로 하여 효력이 있고, 개별공시지가가 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 명백한 잘못이 있어 경정결정되어 공고된 이상 당초에 결정공고된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력이 발생하는 것이다(대법원 93누16925, 1993.12.7.).

(2) 따라서 개별주택가격의 경우도 개별공시지가와 함께 구 부동산공시법의 적용을 받고, 이의신청 절차 및 재결정공시에 관해서도 동일한 규정을 적용받고 있으므로 공시가격 산정에 잘못이 있었다고 판단하여 개별주택가격을 다시 공시할 경우 당초 결정 공시한 개별주택가격은 그 효력을 상실하고 다시 결정 공시된 개별주택가격이 당초 공시일자로 소급하여 그 효력을 발생하는 것이다.

(3) 개별주택가격에 대하여 이의신청 등을 통해 다시 조정공시된다면 소급효가 인정되므로 그에 따라 취득세·등록면허세 과세표준도 경정하는 것이나 취득세 과세표준은 지방세법 제10조 제1항 및 제2항에서 취득당시의 가액을 원칙으로 하되, 신고가액이 시가표준액에 미달할 경우 예외적으로 시가표준액으로 적용토록 규정하고 있으므로 납세자가 신고납부한 가액이 조정공시한 개별주택가격보다 높을 경우에는 개별주택가격이 변경되었다 하더라도 신고가액이 과표가 되므로 조정공시된 개별주택가격을 과표로 적용할 수는 없는 것이다.

(4) 재산세 과세표준은 다시 결정공시된 개별주택가격을 과세기준일 현재의 정당한 과세표준액으로 보아야 다시 결정공시된 개별주택가격을 과세표준액으로 하여 부과하여야 하므로 이미 종전 개별주택가격으로 과세하였다면 개별주택가격의 변동에 따라 수시 재부과하거나 환급하여야 한다.



#### 지침

개별주택가격 조정공시에 따른 취득세 등 과세표준액 적용기준(행자부 세정-2327, 2005.8.26.)

구 분	개별주택가격이 인하경정된 경우	개별주택가격이 인상경정된 경우
취득자가 공시가격 이상으로 신고납부한 경우	과세표준은 신고한 가액이므로 공시가격 이상으로 신고시 신고한 가액이 정당한 과표로 환부불가	신고가액보다 개별주택가격이 높아진 경우 재결정공시된 개별주택가격과 신고가액 초과분을 추징가능(가산세 미적용)
• 당초 취득신고시 시가표준액으로 신고납부한 경우(예 : 증여 등)	과세표준액이 되는 시가표준액(개별주택가격)이 경정되었으므로 환	과세표준액이 되는 시가표준액(개별주택가격)이 경정되었으므로 추징가



구 분	개별주택가격이 인하경정된 경우	개별주택가격이 인상경정된 경우
• 취득신고가 없어 과세관청에서 부과분한 경우	부가능(지방세환급금 지급)	능(가산세 미적용)

## 사례

### 01 증액된 개별주택가격에 따른 증액과세(행자부 세정-2328, 2005.8.26.)

당초 공시한 개별주택가격 산정에 잘못이 있다고 판단하여 개별주택가격을 다시 공시할 경우 당초 결정 공시한 개별주택가격은 그 효력을 상실하고 다시 결정공시된 개별주택가격이 당초 공시일자로 소급하여 그 효력을 발생하는 것이므로 당초 취득신고시 취득가액이 없어 시가표준액으로 신고납부한 경우 조정된 개별주택가격을 적용하여 취득세 등을 경정함.

### 02 개별공시시가에 대한 불복 기산일(대법원 92누17204, 1993.12.24.)

(가) 토지소유자 및 이해관계인이 개별토지가격결정에 대하여 재조사청구를 하지 않고 바로 행정심판법 소정의 행정심판을 제기하거나 또는 재조사청구를 하여 결과통지를 받은 후 다시 행정심판법 소정의 행정심판을 제기하여 그 재결을 거쳐 행정소송을 제기하는 것이 가능하고, 개별토지가격결정에 대하여 재조사청구를 하여 재조사 결과통지를 받은 자는 별도의 행정심판절차를 거치지 않더라도 곧바로 행정소송을 제기할 수 있음. (나) 개별토지가격결정에 있어서는 그 처분의 고지방법에 있어 개별토지가격합동조사 지침(국무총리훈령 제248호)의 규정에 의하여 행정편의상 일단의 각 개별토지에 대한 가격결정을 일괄하여 읍·면·동의 게시판에 공고하는 것일 뿐 그 처분의 효력은 각각의 토지 또는 각각의 소유자에 대하여 각별로 효력을 발생하는 것이므로 개별토지가격결정의 공고는 공고일로부터 그 효력을 발생하지만 처분 상대방인 토지소유자 및 이해관계인이 공고일에 개별토지가격결정처분이 있음을 알았다고까지 의제할 수는 없어 결국 개별토지가격결정에 대한 재조사 또는 행정심판의 청구기간은 처분 상대방이 실제로 처분이 있음을 안 날로부터 기산하여야 할 것이나, 시장, 군수 또는 구청장이 개별토지가격결정을 처분 상대방에 대하여 별도의 고지절차를 취하지 않는 이상 토지소유자 및 이해관계인이 위 처분이 있음을 알았다고 볼 경우는 그리 흔치 않을 것이므로, 특별히 위 처분을 알았다고 볼만한 사정이 없는 한 개별토지가격결정에 대한 재조사청구 또는 행정심판청구는 행정심판법 제18조 제3항 소정의 처분이 있는 날로부터 180일 이내에 이를 제기하면 됨.

## II. 건축물 등 시가표준액

### 1. 원칙(법 § 4 ②)

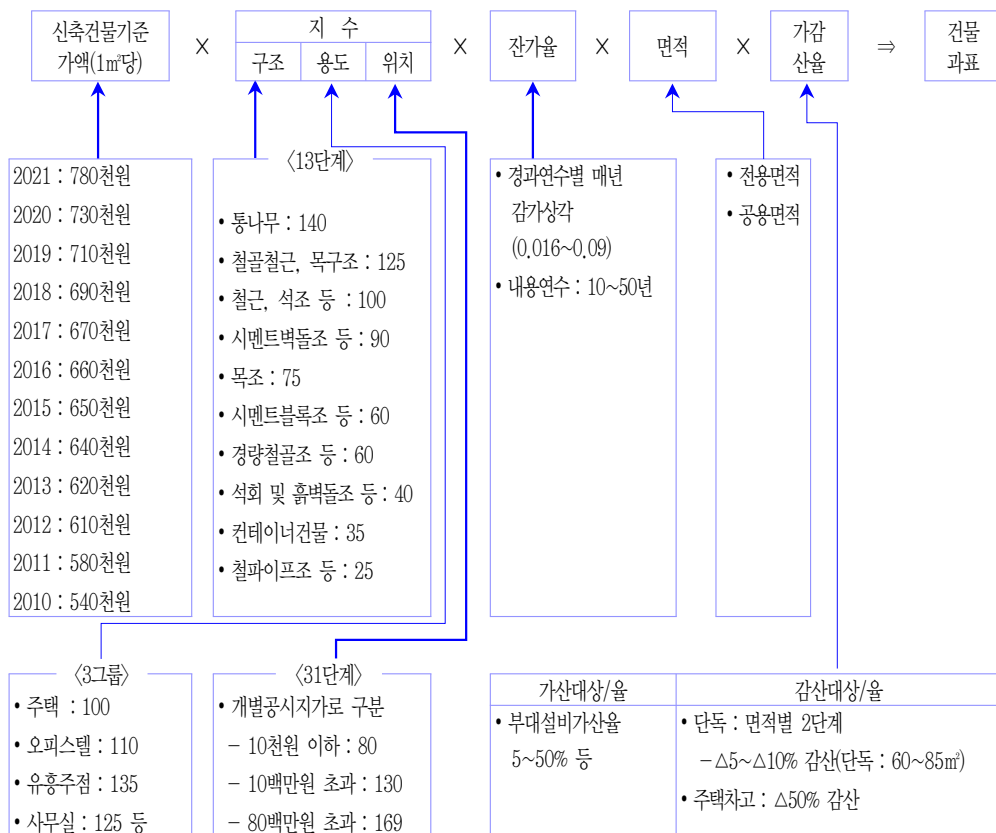
건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 행정안전부장관이 고시하는 기준(행정안전부 훈령 2022-1, 2022.1.1.)에



따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다. 이 경우 시가표준액의 결정은 지방세기본법 제 147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다. 이에 따라 건축물에 대한 시가표준액산출은 거래 가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 종류·구조·용도·경과연수 등 과세대상별 특성을 감안하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 하고 있으며, 건물신축가격기준액에 구조별·용도별·위치별 지수 및 잔존가치율을 적용한 다음, 규모 및 특수부대설비와 건물여건 등을 감안하여 가감 산처리하는 것이다.

또한 건물의 시가표준액의 활용은 재산세 세액의 산출기초로 활용하고 있고 거래과세인 취득세에 있어서는 개인간의 거래 중 최저기준으로 활용하고 있다. 그리고 건물시가표준액 결정절차는 시장·군수는 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시도지사 승인을 얻어 결정하는바, 이때 행정안전부장관은 지역간·물건간 세부담의 형평 유지와 급격한 인상의 방지를 위하여 「건물시가표준액조정기준」을 시도지사에게 통보하여야 하고 시도지사도 이 기준에 따라 승인하여야 하는 것이다(영 §4 ③·⑤).

#### ■ 건물시가표준액 산출체계도 ■



## 2. 건축물시가표준액 적용

### 1) 신축건물 기준가액의 조정

2022년 신축건물기준가격은 「㎡당 가액을 780천원」으로 하고 여기에 각종 지수 등을 적용하여 산정한다. 건축물에 대한 시가표준액은 아래의 산식에 따라 산정한다. 이 경우 산정한 ㎡당 금액에서 1,000원 미만 숫자는 버린다. 다만, ㎡당 금액이 1,000원 미만일 때는 1,000원으로 한다.

(단위 : 천원, ㎡)

연도별	1995~6	1997	1998~9	2000~2	2003	2004	2005	2006	2007	2008~9	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
기준가액	145	150	160	165	170	180	460	470	490	510	540	580	610	620	640	650	660	670	680	710	730	740	780
(증가율 %)	(3.6)	(3.3)	(6.7)	(3.1)	(3.3)	(3.0)	(2.5)	(2.3)	(4.2)	(4.0)	(5.9)	(7.5)	(5.2)	(1.6)	(3.2)	(1.6)	(1.5)	(1.5)	(2.9)	(2.3)	(2.8)	(1.3)	(0)

〈산출요령〉

- 1) 건물에 대한 시가표준액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의하여 산정·고시하는 건물신축 가격기준액에 구조별, 용도별, 위치별 지수와 경과연수별 잔가율을 곱하여 1㎡당 금액을 산출한다.
- 2) 산출한 ㎡당 금액(A × B × ...E)에서 1,000원 미만 숫자는 절사한다. 다만, 1㎡당 금액이 1,000원 미만일 때는 1,000원으로 한다.
- 3) 내용연수가 경과된 건물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.
- 4) 가감산특례에 해당하는 건물에 대하여는 산출가액(A × B × ...E㎡)에 일정률을 가감한 가액을 시가표준액으로 한다.

### 2) 각종 지수의 적용

#### (1) 구조지수

건물의 구조를 간단히 분해하면 벽, 지붕, 바닥으로 나누어지며 여기에 창과 골조 그리고 내외장 재료가 부가되어 건물로서의 기능을 유지한다. 이러한 건물의 구조는 그 사용하는 재료에 따라 매우 다양해 일일이 그 건물구조를 나열하여 지수를 정하는 데에는 기술적인 한계가 있으므로 건물시가표준액조정기준에서는 나름대로의 합리성을 전제로 주된 재료와 기둥 등에 의하여 아래와 같이 구조별로 분류하고 신축비용이 유사한 구조는 동일지수가 적용되도록 13개의 구조번호를 부여하여 135~30의 적용지수를 정하고 있다. 주된 재료와 기둥을 기준으로 지수를 적용한다. 다만, 공부상 구조와 현황상 구조가 다른 경우 세무공무원이 조사한 사항을 기준으로 지수를 적용할 수 있다.

구조번호	구 조 별	지수
1	통나무조	1.35
2	목구조	1.25
3	철골(철골철근)콘크리트조	1.20
4	철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 스틸하우스조, 프리캐스트 콘크리트조, 철골조, 연와조	1.00
5	보강콘크리트조, 보강블록조	0.95
6	황토조, ALC조, 시멘트벽돌조	0.90
7	목조	0.83
8	경량철골조	0.65
9	시멘트블록조, 와이어패널조	0.60
10	조립식패널조, FRP 패널조	0.55
11	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	0.35
12	컨테이너건물	0.30
13	철파이프조	0.30

#### 〈용어의 정의〉

- 1) 철골(철골철근)콘크리트조  
철골의 기둥·벽·바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근콘크리트로 피복한 구조를 말한다.
- 2) 통나무조  
원목에 인위적인 힘을 가하여 형태를 변화(원형 또는 다각형)시킨 후 이를 세우거나 쌓아 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상을 차지하도록 축조한 구조 및 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말한다. 다만, 목구조 및 목조를 제외한다.
- 3) 스틸하우스조  
아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말한다.
- 4) 철근콘크리트조  
철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용하는 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정 접합된 철근 콘크리트 구조를 포함한다(RC, PS조 포함). 다만, 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상이면 통나무조로 분류한다.
- 5) 라멘조  
기둥과 보등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물을 말한다.
- 6) 철골조  
여러 가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말한다.
- 7) 석조  
외벽을 석재로 축조한 구조를 말한다.
- 8) 프리캐스트 콘크리트(P.C, Precast Concrete)조  
P.C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 조립하여 건축한 구조를 말한다.
- 9) 목구조  
목재를 골조로 하고 합판, 합성수지, 타일, 석고보드 등을 사용하여 신공법으로 축조한 구조를 말한다. 다만, 건축법 시행령상 한옥구조[목구조 및 일반(한식)목구조]를 포함하며, 통나무조와 목조를 제외한다.
- 10) 연와(煉瓦)조  
외벽 전체면적의 3/4 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블록조에 외벽 전체면적 1/2 이상에 돌붙임·타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은타일형벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 본다.

- 11) 보강콘크리트조  
시멘트벽돌조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말한다.
- 12) 황토조  
외벽 전체면적의 1/2 이상을 황토벽돌로 축조하거나 황토를 붙인 구조를 말하되, 기둥과 보 등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 구조를 말한다. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외한다.
- 13) 보강블록조  
블록의 빈부분에 철근을 넣고 모르타르 또는 콘크리트로 채워 블록조의 결함을 보완한 구조를 말한다.
- 14) ALC조  
시멘트와 규사, 생석회 등 무기질 원료를 고온, 고압으로 증기양생시킨 경량의 기포콘크리트제품인 ALC를 이용하여 ALC블록으로만 조적 시공하는 공법의 건물구조(ALC블록조) 또는 건물골조 보강을 목적으로 철골(H빔, C자널 등)로 기둥, 보, 지붕을 연결 조립하고, 내외벽을 ALC블록으로 조적시공하는 공법의 건물구조를 말한다.
- 15) 와이어패널조  
스티로폼 단열재 표면에 강철선을 그물망처럼 엮어 고정시킨 다음 그 위에 강철선을 대각선으로 촘촘히 용접시켜 강도를 높인 와이어패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다.
- 16) 조립식패널조  
비교적 살이 얇은 형강 사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 조립식 패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다(FRP 패널조를 포함한다).
- 17) 시멘트벽돌조  
외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 건축물의 구조를 말하며 칸막이벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 한다.
- 18) 목조  
기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 구조를 말한다. 다만, 통나무조와 목구조(건축법시행령상 한옥 구조 포함)를 제외한다.
- 19) 경량철골조  
비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 L, C, H, I, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재)을 써서 꾸민 건축물의 구조를 말한다.
- 20) 시멘트블록조  
주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트콘크리트블록 등으로 된 구조를 말하며 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있다.
- 21) 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조  
석회와 흙, 혼합벽돌, 돌담, 토담 등 이와 유사한 구조로 축조된 구조를 말한다. 다만, 이 구조에 자연석, 대리석을 사용하여 외벽을 치장한 구조는 석조로 분류하고, 이 구조와 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·시멘트블록조를 병용한 구조는 각각 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·시멘트블록조로 분류한다.
- 22) 철파이프조  
강관(철 파이프)을 「특수 접합」 또는 「용접」하여 구성한 구조를 말한다.
- 23) 컨테이너건물  
컨테이너를 사용하여 축조한 건물을 말한다.

#### 〈적용요령〉

- 1) 건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류하되, 해당 구조가 명시되지 않은 경우 해당 구조와 가장 유사한 구조를 적용한다.
- 2) 권셋건물, 알루미늄유리온실은 경량철골조로 적용한다.

- 3) 건축물대장상 새시, 강철파이프, 강파이프 구조 등은 철파이프조를 적용한다. 다만, 건축물대장이 없는 천막창고, 비닐하우스 등에 대해서는 철파이프조 지수의 50%를 경감하여 적용한다.
- 4) 위 구조지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 건축물에 대해서는 시·도지사가 해당지수의 30% 범위 내에서 조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

#### 〈구조지수의 적용례〉

— 건물의 주된 재료나 기둥 등에 의거 구조지수를 적용하되 층별로 구조가 각각 상이한 경우에는 해당 층별로 각각 달리 해당 구조지수를 적용함.

(5층) 시멘트벽돌조	← 시멘트벽돌조(83)
(4층) 연와조	← 연와조(93)
(3층) 연와조	← 연와조(93)
(2층) 철근콘크리트조	← 철근콘크리트조(100)
(1층) 철근콘크리트조	← 철근콘크리트조(100)

### 사 례

#### 01 구조지수의 적용(행안부 지방세운영-4749, 2011.10.8.)

철골조로 지어진 건물이라 하더라도 건물 벽면이 조립식패널이나 시멘트블럭인 경우 콘크리트 등 다른 구성물질로 되어 있을 때보다 내구성, 강도, 사용성 등이 떨어지기 때문에 재산으로서의 가치가 낮아 일반 철골조 구조물보다 구조지수를 하향하여 적용하며, 건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류하고 있으므로 건물 벽면의 주된 구조 역시 벽면을 구성하는 주된 재료를 기준으로 판단해야 할 것임. 주된 재료라 함은 건축물 벽면 전체 면적 중 가장 큰 면적을 차지하는 재료를 주된 구조로 보아야 할 것임.

#### 02 구조지수의 적용 범위(행안부 지방세운영-3996, 2011.8.24.)

「2011년도 건물 및 구분지상권 시가표준액 조정기준」에서 조립식패널은 살이 얇은 형강(압연해서 만든단면이 L, C, H, I, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재) 사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 것으로 규정하고 있음. 철골조 건물벽면의 주된 구조가 칼라강판으로 되어 있는 경우 그 칼라강판이 형강 사이에 단열재를 넣어 만든 것인지 여부에 따라 적용해야 할 것임.

#### 03 구조지수의 적정한 적용(대법원 94누7478, 1994.12.27.)

건물과세시가표준액표가 연와조 건물과 시멘트벽돌조 건물에 대한 구조지수를 다르게 규정하면서도 시멘트벽돌조 건물의 전체 외벽면적의 2분의 1 이상에 화장벽돌부침을 한 것을 연와조로 본다고 규정한 이유는 시멘트벽돌조 건물의 전체 외벽면적의 2분의 1 이상에 화장벽돌부침을 하였을 경우에는 그 건물의 가액이 단순히 시멘트벽돌조로 건축한 건물의 가액보다는 현저하게 증가하고 단순히 연와조로만 건축한 건물의 가액과도 비슷하게 된다고 판단한 데 기인한 것이라고 할 것인바, 그와 같은 기준은 건물의 구조가 재산가액에 미치는 요인을 적절하게 반영한 것으로서 사회통념상 합리성이 있음.

## (2) 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거시설	1 • 주거용 오피스텔	1.35
			2 • 아파트	1.10
			3 • 단독주택(노인복지주택 제외) • 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함) 등 기타 주거용건물 • 도시형 생활주택	1.00
			4 • 전업농어가주택, 광산주택	0.90
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	5 • 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	1.45
			6 • 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양 콘도미니엄, 의료관광호텔	1.35
			7 • 호텔(공중위생관리법상 숙박업을 말한다) • 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) • 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설) • 생활숙박시설(건축법 시행령 [별표 1] 제15호 가목의 생활숙박시설을 말한다)	1.30
			8 • 여관(모텔 포함) • 호스텔(관광진흥법 시행령 제2조제1항제2호 마목에 따라 호스텔업에 사용되는 것을 말한다)	1.25
			9 • 일반펜션(관광진흥법상 관광편의시설을 제외한 그 외의 펜션)	1.25
			10 • 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙	1.00
			11 • 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박	1.05
		판매시설	12 • 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포	1.35
			13 • 도매시장, 재래(전통)시장	1.10
		운수시설	14 • 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	1.00
		위락시설	15 • 투전기업소 및 카지노업소 • 무도장	1.35
			16 • 유흥주점 및 이와 유사한 것	1.30
			17 • 단란주점	1.27
			18 • 관광진흥법에 의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것(운동시설에 해당되는 것은 제외)	1.25
			19 • 무도학원	1.23
		문화 및 집회시설	20 • 예식장 • 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오소극장 등)	1.25

구분	응도	번호	대 상 건 물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집회장(공회장, 회의장, 경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소 등)</li> <li>• 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)</li> <li>• 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것)</li> </ul>	
		21	• 대형수족관	1,00
		22	• 동물원, 식물원, 그 외 수족관	0,90
	종교시설	23	• 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종교집회장과 종교집회 장내 설치하는 봉안당	1,17
		24	• 사우(재실, 정각 포함)	0,80
	운동시설	25	• 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영장, 옥내빙상장, 종합 체육시설업	1,27
		26	• 롤러스케이트장, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 25에 속하지 않는 것	1,17
	의료시설	27	• 종합병원	1,30
		28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병 원, 마약진료소 등)</li> <li>• 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)</li> </ul>	1,25
	업무시설	29	• 사무용 오피스텔	1,13
	방송통신 시 설	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)</li> <li>• 전신전화국</li> <li>• 촬영소</li> <li>• 통신용시설</li> </ul>	1,25
		31	• 무선기지국, 간이 TV 중계소	0,80
	교육연구 시 설	32	• 학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관	1,15
	노 유 자 시 설	33	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아동관련시설</li> <li>• 노인복지시설</li> <li>• 기타 사회복지시설 및 근로복지시설</li> </ul>	1,15
		34	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고아원</li> <li>• 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당</li> <li>• 용도번호 33을 제외한 기타 이와 유사한 시설</li> </ul>	0,60
	수련시설	35	• 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수 련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	1,17
	공중위생 시 설	36	• 일반목욕장(연면적 3,000㎡이상)	1,35
		37	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)	1,25
		38	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)	1,17



구분	응	도	번호	대 상 건 물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	근린생활 시 설	39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점 등)</li> <li>• 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점</li> <li>• 이용원, 미용원, 세탁소</li> <li>• 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원</li> <li>• 각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등)</li> <li>• 사진관, 표구점, 학원(무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포 판매소 등</li> <li>• 다중생활시설</li> <li>• 안마시술소, 노래연습장</li> <li>• 자동차매매장, 운전학원, 정비학원</li> <li>• 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설</li> <li>• 일반야영장</li> <li>• 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설</li> </ul>	1.17
			40	• 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것	1.00
		묘지관련 시 설	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화장시설</li> <li>• 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외)</li> <li>• 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물</li> <li>• 동물보호법상 동물장묘시설(동물전용의 장례식장, 동물화장시설, 동물 건조장시설 및 동물 전용의 납골시설)</li> </ul>	0.85
Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장	42	• 공장(기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것)	0.80
			43	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제13호에 따른 지식산업센터 내 공장</li> <li>• 지식산업센터 내 기숙사</li> </ul>	1.00
		발전시설	44	• 원자력발전시설(원자로·터빈·보조·핵(연료)폐기물저장·방사성 폐기물 처리 건물에 한함)	3.30
			45	• 발전시설(용도번호 44에 해당되는 것 제외), 변전소	1.20
		창고시설	46	• 냉동·냉장창고	0.95
			47	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하역장, 물류터미널, 집배송시설</li> <li>• 대형창고</li> </ul>	0.85
			48	• 창고(냉동·냉장창고, 주거용 창고, 사무실용 창고 및 전업농어가주택 창고 제외)	0.80
			49	• 전업농어가 창고	0.40
		위 험 물 저 장 및 처리시설	50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소</li> <li>• 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전</li> </ul>	1.25

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
Ⅲ	산업용 및 기 타		소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 •주유소의 캐노피	
	특수용 건 물	자원순환 관련 시설	51 •하수 등 처리시설 • 고물상 • 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	0.80
	자 동 차 관련시설	52	• 주차장	0.74
		53	• 주차전용빌딩	0.65
		54	• 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	0.74
	동·식물 관련시설	55	• 가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설 • 양수장, 경주용마사 • 도축장, 도계장	0.80
		56	• 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) • 가축시설(퇴비장, 가축용창고, 가축시장) • 작물재배사, 종묘배양시설, 건조장 • 화초 및 분재 등의 온실 • 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	0.30
	교정 및 군사시설	57	• 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말함) • 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰이는 시설 • 소년원 및 소년분류심사원 • 국방·군사시설	1.00

#### 〈적용요령〉

- 1) 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만, 공용 부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.
- 2) 전업농어가주택이란 농업·농촌및식품산업기본법 및 수산업·어촌발전기본법에 따른 농어촌지역에서 농업인 및 어업인이 상시 거주하는 단독주택을 말한다. 다만, 건축물의 연면적(축사 및 창고 제외)이 264제곱미터를 초과하는 경우에는 제외한다.
- 3) 견본주택(모델하우스)에 대하여는 용도번호 38의 사무실 용도지수를 적용한다.
- 4) 오피스텔은 건축법시행령 제3조의 4 [별표 1] 제14호 나목 규정에 따른 오피스텔을 말한다.
- 5) 대형수족관은 동물원및수족관관계법 제3조에 따라 해양(담수) 생물을 사육·전시하는 총 수조용량이 1,000㎡ 이상이거나 수조 바닥면적이 500㎡ 이상인 시설을 말한다. 다만, 통계법에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 애완동물 도·소매업을 영위하는 시설은 제외한다.
- 6) 노인복지시설이란 노인복지법에 근거한 노인의 삶의 질을 향상시키기 위해 필요한 서비스 및 프로그램의 제공을 목적으로 마련된 장소 등으로 노인주거복지시설(양로원 등) 및 노인이거복지시설(경로당)을 제외한 노인의료복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관으로 정한다.
- 7) 창고시설의 「창고」란 건축물대장 등 공부상 용도가 「창고」로 등재되어 있고, 특정 용도의 범위 안에

포함되지 아니하며 사실상 물품보관용으로 사용되는 등 해당 건물이 독립되어 일반적 창고의 역할인 물품보관 등의 기능을 하는 것만 해당한다.

- 8) 대형창고는 연면적 10,000㎡ 이상인 창고 또는 특수 물류시설이 장착된 창고를 말한다.
- 9) 도시형 생활주택이란 주택법 제2조 제4호 규정에 의거한 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 주택법시행령 제3조 각 호의 주택을 말한다.
- 10) 한옥체험시설이란 관광진흥법시행령 제2조 제1항 제6호의 관광편의시설업의 종류 중 차목 규정에 따르며, 한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 시설을 말한다.
- 11) 외국인관광 도시민박이란 관광진흥법시행령 제2조 제1항 제6호의 관광편의시설업의 종류 중 카목 규정에 따르며, 국토의계획및이용에관한법률 제6조 제1호에 따른 도시지역(농어촌정비법에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외)의 주민이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 시설을 말한다.
- 12) 관광숙박업 중 호텔의 등급은 관광진흥법 제19조 및 관광진흥법시행령 제22조에 따라 5성급·4성급·3성급·2성급·1성급으로 구분된다.
- 13) 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박이란 농어촌 지역과 준농어촌지역의 주민이 거주하고 있는 건축법 제2조 제2항 제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 시설을 말한다.
- 14) 공중위생관리법상 숙박업으로 등록한 숙박시설로 호텔, 모텔, 여관 등 세부 용도를 확인할 수 없는 경우에는 객실 규모를 고려하여 객실수 30개 이상인 숙박시설은 용도번호 7, 객실 10개 이상 30개 미만인 숙박시설은 용도번호 8, 객실 10개 미만인 숙박시설은 용도번호 10을 적용한다.
- 15) 전업농어가주택 창고란 전업농어가주택에 부속된 창고뿐만 아니라, 농어촌지역에서 농업인 및 어업인이 농·어업용으로 직접 사용하는 기계·물품 등의 보관용 창고를 포함한다.
- 16) 지식산업센터 내 지원시설 및 공장형 사무실, 산업단지에 소재한 5층 이하의 공장형 지식산업센터는 지식산업센터로 보지 아니한다.
- 17) 노인주거복지시설이란 노인복지법 제32조 규정에 따라 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택을 말한다.
- 18) 주차전용빌딩(주차전용건축물)이란 주차장법 제2조 제11호와 주차장법시행령 제1조의 2에 따라 주차장으로 사용되는 건물을 말한다.
- 19) 위 용도지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·도지사가 해당지수의 30% 범위 내에서 조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

#### 〈용도지수 적용례〉

－1구(1동) 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분 용도지수를 적용함.

(4층) 주택	← 주거시설(100)
(3층) 유치원	← 교육연구시설(117)
(2층) 병원(소아과)	← 의료시설(125)
(1층) 유흥주점	← 식품위생시설(135)

## 대형창고에 대한 건물용도지수 적용

1구내 연면적 10,000㎡이상 또는 1동 연면적 10,000㎡이상중에서 연면적 10,000㎡이상의 기준을 1구 또는 1동 중에서 무엇으로 하여야 하는지?

(1) 건물시가표준액 조정기준 나. 용도지수 8)의 규정에서 「대형창고」는 「연면적 10,000㎡이상인 창고 또는 특수 물류시설이 장착된 창고」로 정의하고 있는바, 여기서 「연면적 10,000㎡이상」인 창고 또는 특수 물류시설인지 여부에 대한 적용기준에 대하여 명확한 규정을 두고 있지 아니하나, 용도지수 적용요령 1)에 의하면 원칙적으로 「1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다」라고 규정하고 있어서 1동에 여러 용도로 사용하거나, 또는 1구내 여러 동이 있더라도 다른 용도로 사용하는 경우라면 용도지수를 적용함에 있어서는 용도지수는 이에 따라 적용하여야 할 것임(지방세운영과-5970, 2010.12.21. 참조).

(2) 왜냐하면 건물과표를 산정함에 있어서 당해 건물의 건축비용을 상정하는 것이므로 용도에 따라 마감재 등 차이로 건축비용에 차이가 있음을 전제로 용도지수에 대한 차등을 두는 것이기 때문에 1구(1構)인 한 율타리를 기준으로 판단하기 보다는 개별 1동의 건물 연면적을 기준으로 건축시 소요비용을 판단하게 되는 것이라 할 것임(대법원 94누7478, 1994.12.27. 참조). 그러나 건물과표 산정기준과는 달리 재산세 부과시 재산세 세율을 적용하는 기준은 각각의 건물별로 과세하는 것이 아니라 1구를 기준으로 판단하는 것이고 세율도 1구의 건축물 연면적을 기준으로 과세하는 만큼(조심 2019지0202, 2019.8.28. 참조) 이 경우 과표산정을 위한 용도지수를 적용함에 있어서 1동의 연면적을 기준으로 판단하는 것과는 차이가 있음.

## 사례

## 01 회원제골프장 건축물의 용도지수의 적용(조심 2019지0192, 2020.1.9.)

쟁점건축물에 대하여 골프장의 용도지수를 적용하지 아니하고 각각의 용도대로 용도지수를 적용한다면 회원제 골프장용 건축물에 대하여 골프장의 용도지수를 적용할 대상이 없어지는 불합리한 문제가 발생하는 점 등에 비추어 카드보관소·지하주차장에 대하여 골프장의 용도지수인 127을 적용한 것은 타당함. 다만, 클럽하우스와 독립되어 위치하고 있고 골프장 관리설비 등을 보관하는 창고로 사용되고 있는 건축물의 시가표준액 산정시 적용된 용도지수는 80임.

※조세심판원결정(조심 2017지1016, 2018.5.9.)과는 상이하며 행정안전부 유권해석은 골프장 용도지수를 적용토록 함(행자부 지방세운영과-1189, 2015.4.20.).

## 02 복합쇼핑몰에 대한 건물과표 적격성(대법원 2018두55500, 2018.12.13.)

건물과표조정기준이 복합쇼핑몰을 명시적으로 거시하고 있지 아니함에 따라(대규모 점포시설이나 판매시설 항목뿐만 아니라 근린생활시설 등 다른 항목에도 거시되어 있지 않다) 복합쇼핑몰을 이 사건 조정기준상 대규모 점포 또는 근린생활시설 중 어느 항목으로 분류하여야 하는지를 합리적으로 해석하여야 하는 경우이므로 명시적인 규정의 존재를 들어 명확성의 원칙에 따른 엄격해석의 원칙을 적용한 위 대법원 판결과는 그 사인이 다르고, 대규모 점포시설 항목에 복합쇼핑몰을 거시하지 아니한 이 사건 조정기준의 입법기술상 불비는 앞서 본 바와 같은 합리적인 해석을 통하여 이를 얼마든지 보충할 수 있음. 개별 건축물에 대하여 매년 1월 1일을 기준으로 현황을 조사하여 시가표준액을 일일이 결정하도록 하는 것은 커다란 비용과 행정력을 요하는 것일 뿐더러, 그와 같은 방법에 의할 경우 매년 1월 1일을 기준으로 그 후 건축되거나 현황이 변경되는 건축물에 대하여는 시가표준액이 존재하지 않게 되는 불합리한 결과가 발생하게 됨.

그러므로 개별 건축물에 대한 시가표준액을 특정 금액으로 결정·고시하지 않고 건축물의 현황에 따라 적용되는 구체적인 기준을 정하는 방법으로 결정하는 것은 합리성의 측면에서도 이를 이해할 수 있음.

### 03 건물의 용도지수 적용(조심 2014지2135, 2015.5.12.)

건축물 지하 1층부터 4층은 판매시설(혹은 근린생활시설)과 카타워로 사용하고 있음에도, 그 전부를 판매시설(대형마트)로 하여 시가표준액을 산정한 것은 잘못이며 그 실제 용도별 면적을 재조사하여 그 결과에 따라 카타워 부분에 대하여는 주차장의 용도지수를 적용하여 그 과세표준을 결정함.

### 04 창고에 대한 용도지수의 적용(지방세운영과-5970, 2010.12.21.)

건물이 건축물대장상 주용도가 「창고」로 등재되어 있고 1개의 건물 등을 사실상 「물품보관용」으로 사용하고 있다면 창고(80)의 용도지수를 적용함이 타당한 것임.

### 05 공장 내 건축물의 용도지수의 판단(행자부 세정-563, 2007.3.9.)

건축물 용도지수 적용은 공부상의 용도에 의하여 적용되는 것이 아니라 실질적으로 사용되고 있는 현황에 따라 적용되어야 하므로 귀문 건축물대장상 주용도가 공장으로 등재되어 있더라도 실제로 사무실과 주거시설로 사용되고 있다면 각각 사무실 및 주거시설의 용도지수가 적용되어야 하고 집단급식소가 식품위생법에 의한 휴게 또는 일반음식점이고 실질적으로 식당으로 사용된다면 식품위생시설 용도지수가 적용된다고 판단됨.

### 06 건물시가표준액의 용도지수 적용(행자부 세정-682, 2006.2.16.)

가. 지하주차장 내 주차관제시설 등의 용도지수 관련 사항

용도지수 분류에서 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다고 규정하고 있으므로 업무용 건축물의 지하주차장 내 주차관제시설은 차량 관련 시설 중 주차시설에 해당되는 것으로 보아 용도지수 80을 적용하는 것이 타당함.

나. 주차장 내 승강시설의 용도지수 관련 사항

공용부분은 전용면적비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다고 규정하고 있으므로 공용부분인 승강시설은 주차장과 업무시설로 이동하기 위한 시설이므로 업무용 시설과 차량 관련 시설(지하 주차장)의 면적에 따라 안분하여 용도지수를 결정하는 것임.

다. 건축물 내 존재하는 변전실의 재산세 용도지수 관련 사항

[별표 3] 「공장의 종류」에서 달리 분류되지 않은 전기업(한국표준산업분류표의 40109)에 변전소를 포함하도록 규정하고 있고, 귀 문의 변전실이 당해 건축물(○○센터)에 전력을 공급하는 부속시설이 아니라 삼성동 일대에 전력을 공급하기 위한 한전의 시설임을 볼 때 그 부분은 당해 건축물과 분리하여 공장으로 보아 용도지수를 적용하는 것이 타당함.

### 07 방송국 용도지수의 적용(행자부 세정-4813, 2004.12.31.)

용도분류는 건물의 주된 용도에 따른 분류기준으로서 방송국 건물 내에 설치된 스튜디오·조정실 등 방송시설 부분은 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용하도록 생산시설을 갖춘 공장과는 달리 방송국의 주된 용도인 각종 사무실용 건물의 일부로 보는 것이 타당하다고 하겠으며, 용도분류상 기타의 항목에는 스튜디오·조정실 등 방송시설이 별도로 열거되어 있지 아니하여 기타의 지수를 적용하는 것 또한 타당하지 않으므로 방송국 건물 내에 설치된 스튜디오·조정실 등 방송시설부분은 주된 사무실용 건물의 일부로 보아 「125」의 지수를 적용하는

것이 타당하고, 다음으로 방송국 건물을 사무실과 방송시설 및 지하주차장으로 사용하는 경우 용도지수 적용방법에 대하여는 방송시설부분은 주된 용도분류상 사무실로 보아 「125」의 지수를 적용하되, 지하 주차장 부분은 용도분류상 차량 관련 시설에 해당하므로 당해 차량 관련 시설지수인 「80」을 적용하는 것이 타당함.

#### 08 전신전화국의 용도지수 적용 판단(행자부 세정-3684, 2004.10.22.)

전신전화국 건물 내에 설치된 전자교환기, 광통신장비, ADSL장비 등의 통신장비부분은 사무실용 건물 내에 부속된 것으로 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용하는 생산시설이나 무선기지국으로 볼 수는 없다 하겠으므로 건물의 시가표준액 산정시 용도지수는 「125」를 적용함.

#### 09 오피스텔의 건물과표 산정방법(행자부 세정-2977, 2004.9.10.)

오피스텔을 주거용으로 사용하고 있는 경우라면 주거시설에 해당하는 지수를 적용함.

#### 10 건물용도지수의 적용요령(행자부 세정 13407-364, 2001.4.3.)

1동의 건물의 용도가 물품의 제조 등 목적에 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 경우「공장용 건축물」이 나, 그러하지 아니하는 경우에는 각 건축물의 각각의 용도대로 구분적용하여야 하는 것임.

### (3) 위치지수

(단위 : 천원/㎡)

지역번호	건물부속토지가격	지수	지역번호	건물부속토지가격	지수
1	10이하	0.80	17	3,000초과 ~ 4,000이하	1.18
2	10초과 ~ 30이하	0.82	18	4,000초과 ~ 5,000이하	1.21
3	30초과 ~ 50이하	0.84	19	5,000초과 ~ 6,000이하	1.24
4	50초과 ~ 100이하	0.86	20	6,000초과 ~ 7,000이하	1.27
5	100초과 ~ 150이하	0.88	21	7,000초과 ~ 8,000이하	1.30
6	150초과 ~ 200이하	0.90	22	8,000초과 ~ 9,000이하	1.33
7	200초과 ~ 350이하	0.92	23	9,000초과 ~ 10,000이하	1.36
8	350초과 ~ 500이하	0.94	24	10,000초과 ~ 20,000이하	1.40
9	500초과 ~ 650이하	0.96	25	20,000초과 ~ 30,000이하	1.45
10	650초과 ~ 800이하	0.98	26	30,000초과 ~ 40,000이하	1.50
11	800초과 ~ 1,000이하	1.00	27	40,000초과 ~ 50,000이하	1.55
12	1,000초과 ~ 1,200이하	1.03	28	50,000초과 ~ 60,000이하	1.60
13	1,200초과 ~ 1,600이하	1.06	29	60,000초과 ~ 70,000이하	1.63
14	1,600초과 ~ 2,000이하	1.09	30	70,000초과 ~ 80,000이하	1.66
15	2,000초과 ~ 2,500이하	1.12	31	80,000초과	1.69
16	2,500초과 ~ 3,000이하	1.15			

〈적용요령〉

- 1) 과세대상건물의 부속토지에 대한 위치지수는 납세의무성립일 현재의 개별공시지가를 기준으로 적용한다.  
(예) 공시지가 1,300천원/㎡ 경우 → 위치지수 106
- 2) 여러 필지의 부속토지에 건물이 있는 경우에는 각 필지의 개별공시지가를 평균한 가격에 해당하는 지수를 위치지수로 한다.  
(예) 3필지의 토지에 건물이 있는 경우[A필지(30㎡) : 700천원/㎡, B필지(50㎡) : 1,000천원/㎡, C필지(20㎡) : 650천원/㎡]인 경우  
→  $(700\text{천원} \times 30\text{㎡} + 1,000\text{천원} \times 50\text{㎡} + 650\text{천원} \times 20\text{㎡}) \div 100\text{㎡} = 840\text{천원/㎡}$   
→ 위치지수 : 100
- 3) 건물 부속토지의 개별 토지가격이 조사 누락 등으로 결정되지 아니하거나 조사 오류로 인하여 비현실적인 경우에는 인근 유사대지의 개별 토지가격을 참작하여 위치지수를 결정한다.
- 4) 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장 컨테이너건축물(공사기간 동안 설치된 경우만 대상으로 한다)에 대하여는 위치지수를 100을 적용한다. 다만, 종전에 위치지수가 100 이하가 적용된 경우로서, 위치지수 100이 될 때까지 매년 위치지수를 10 포인트씩 인상조정한다.
- 5) 주상복합건물 내 주택에 대해 해당 위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우(주택 호수가 20호 미만인 경우에 한한다)에는 인근지역 주거용 건물 부속토지에 준하는 위치지수를 적용할 수 있다.
- 6) 위 위치지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·도지사가 해당지수의 30% 범위 내에서 조정하여 결정할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

〈위치지수의 적용례〉

- 주상복합건물 내 주택에 대하여 위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 인근 주거용 건물부속토지에 준하는 위치지수를 적용함.
- (예) 인근지역의 아파트단지가 공시지가 95만원/㎡(100)이면 인근의 주상복합건물 내의 경우도 공시지가 95만원/㎡(100)으로 적용함.

아파트단지(주거지역) - 공시지가 : 95만원/㎡	상가건물
	주상복합건물(상업지역) - 공시지가 : 150만원/㎡

(4) 경과연수별 잔가율

가) 내용연수의 종류

- ① 물리적 내용연수(physical life) : 물리적인 기능을 수행할 수 있는 연한을 말하며, 너무 장기간이 되어 감가수정의 기준으로 삼기에는 부적당하다(정상적인 관리하에서 물리적으로 존속가능한 것으로 기대되는 기간).
- ② 기능적 내용연수(useful life) : 의도된 기능을 수행할 것이라고 합리적으로 예측될 수 있는 기간을 말하며, 그 기간 지난 후에 건물가격은 「零」이 된다. 그러나 물리적 내용연수처럼 감가수정의 기준으로 하기에는 너무 장기간이다(정상적 관리를 전제).
- ③ 경제적 내용연수(economic life) : 건물이 부동산 전체가격에 기여할 것으로 예상되는 기간 또



는 다른 경쟁적 부동산의 수익성과 동등의 순수익 또는 쾌적성을 창출할 것이라고 생각되는 기간을 말하며, 합리적인 구매자의 행동지침이 되므로 건물평가의 기준이 된다. 즉 부동산의 유용성이 지속되어 경제수익의 발생이 예상되는 사용가능한 기간이다.

#### 나) 건물과표의 내용연수

건물과표의 내용연수는 건물구조, 용도별로 상이하며 건물과표의 경과연수는 건물의 준공일을 기준으로 하여 역년단위로 산정하여야 한다.

#### 다) 감가수정방법 : 정액법을 사용

건물과표의 감가수정은 정액법으로 1년단위로 감가액이 체감되는 감가수정방법을 채택하고 있다. 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법이 있다.

##### ① 내용

대상물건의 가치가 매년 일정액씩 감소한다는 가정하에 대상물건의 감가총액(재조달원가-내용연수 만료시의 잔존가치)을 경제적 내용연수로 나누어 매년 감가액으로 하는 방법으로 균등상각법, 직선법이라고 한다.

##### [기본식]

$$P_n = C - D_n = C - [C(1-R)M/N]$$

$$D_n = C - S/N = C(1-R)/N = C(1-R)M/N$$

$P_n$  : 건물과표

$C$  : 기준과표

$D_n$  : 감가액

$S$  : 잔존가치

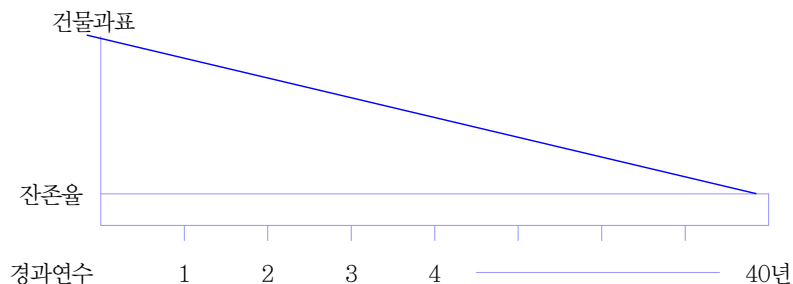
$R$  : 감가율

$N$  : 내용연수

$M$  : 경과연수

##### ② 건물과표와 정액법

건물가치는 일반적인 정액법에 의한 감가상각방법에 따라 매년 정액체감방법을 사용하고 있다. 일반적으로 정액법에 의거 건물가치를 산정할 때에는 매년 일정액이 비례적으로 감가상각이 되도록 구조되어 있으며, 현행 건물과표의 정액법에 의한 감가상각도 1년단위 정액감가상각을 하고 있는 것이다.



건물과표의 감가상각방법은 1년 단위로 감가되기 때문에 만 1년이 경과되지 아니한 건물의 경우에는 신축건물과표를 적용하고 있으며, 1년 단위 계단식잔가법이라 할 수 있다.

#### 라) 건물과표 잔가율

토지는 장기간에 걸쳐 사용하더라도 다른 재화처럼 마모되거나 소멸되지 않는 불변적인 특성을 가지고 있어 내용연수의 적용을 배제하는 근거가 되나 건물은 토지의 경우와는 달리 오래되면 그 사용가치나 교환가치가 감소되는바, 이러한 재산가치의 감소분을 반영하기 위해 경과연수에 따라 일정액의 감가율을 적용하고 있다.

건물의 내용연수는 개별 건물에 따라 각각 상이할 것이나 이를 개개의 건물별로 정하는 것은 한계가 있고 또한 계산과 운영의 복잡성으로 인해 유사한 건물구조를 5종으로 분류하여 10~50년으로 기간을 정하여 운영하고 있으며, 현재 건물시가표준액조정기준에서 채택하고 있는 감가상각 방법은 건물의 최종연도 잔가율이 건물의 구조에 따라 10~20% 잔존하는 것으로 가정하여 가치가 매년 일정액씩 감소하는 균등상각법을 쓰고 있다.

건물과표의 잔가율은 경과연수를 기준으로 1년 단위로 정액체감이 되도록 산정하고 있으며, 건물의 구조 및 용도지수에 따라 잔가율이 상이하며 그 내용은 다음과 같다.

#### 【 경과연수별 잔가율 】

건물 구조	철골 (철골철근) 콘크리트조, 통나무조	철근콘크리트조 라멘조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목구조	철골조, 스틸하우스조, 연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 황토조, 시멘트벽돌조, 목조, ALC조, 와이어패널조	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, FRP 패널조	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, 컨테이너건물
구 분					
내 용 연 수	50	40	30	20	10
최 종 연 도 잔가율	20%	20%	10%	10%	10%
매 년 상각률	0.016	0.02	0.03	0.045	0.09
경 과 연수별 잔가율	$1 - (0.016 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.02 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.03 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.045 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.09 \times \text{경과연수})$

#### 〈경과연수별 잔가율 적용례〉

－ 건물의 신축연도를 기준으로 판단하되 증축, 개축, 대수선이 된 부분은 신축으로 보아 경과연수를 적용함(2015년 기준).

(5층) 2006년 증축	← 9년 경과
(4층) 1997년 신축, 2006년 개축	← 9년 경과
(3층) 1997년 신축	← 18년 경과
(2층) 1997년 신축	← 18년 경과
(1층) 1997년 신축	← 18년 경과

##### (5) 가감산특례

동일구조의 건물이라 하더라도 고급마감재를 사용하는 경우는 그 재산의 가치가 크고, 건물의 규모가 크면 그에 따른 배전시설, 위생시설, 난방시설 등의 설치비가 더 소요된다. 자동승강기 등 특수한 설비가 설치되어 있는 건물은 그렇지 아니한 건물보다 재산가치가 증가되므로 동일할 기준가액을 적용하여 과표를 산출하는 것은 공평과세 실현에 저해된다. 따라서 이를 위해 건축비가 추가 소요된 건물에는 가산율을 가산하고 재산가치가 낮거나 농어가 등에 대하여는 일정률을 감산함으로써 과표의 적절한 운영을 통하여 세부담의 형평을 기하도록 하고 있다. 둘 이상의 항목에 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 적용한다.

###### (가) 가산대상과 가산율

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산율	가산율적용 제외부분
I	(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>인텔리전트 빌딩시스템 시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>빌딩관리요소 4가지</li> <li>빌딩관리요소 5가지이상</li> </ul> </li> </ul>	5/100 10/100	• 공동주택(기숙사 제외), 복합 건물내 주택, 생산설비를 설치한 공장용 건물, 주차전용 건축물 (주차장법 제2조 제11호에 따른 건축물, 이하 같다)
II	(2) 특수건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>건물의 1개층 높이가 다른층의 높이 보다 2배이상 되는 건물(해당 층 부분)  ※층별로 높이가 다른 층이 3개 이상 있는 경우에는 층고가 가장 낮은 층을 기준으로 하여 계산함.</li> <li>건물의 1개층 높이가 8m이상인 되는 건물. 단, 높이가 4m 추가될 때마다 5%씩 추가 가산. (예 : 7.9m는 0, 8m는 5/100, 12m는 10/100가산)  ※특수건물의 층수높이 계산시 지하층 및 옥탑은 제외하며, 1개층 높이가 8m 이상인 건물에 대하여는 “1개층 높이가 다른 층보다 2배 이상되는 건물” 가 산율 규정은 적용하지 아니함.</li> </ul>	5/100  5/100	• 동일건물 내 복층 구조가 병존할 경우 당해 복층 부분
III	(3) 5층미만 건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 상가부분</li> </ul> (4) 5층이상 10층이하 건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>1층 상가부분</li> </ul>	15/100  25/100	• 단층건물 • 오피스텔(용도번호 1, 28), 제조시설을 지원하기 위한

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산율	가산율적용 제외부분
	(5) 11층이상 20층이하 건물 • 1층 상가부분 (6) 21층이상 30층이하 건물 • 1층 상가부분 (7) 30층초과 건물 • 1층 상가부분 ※지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	30/100  35/100  45/100	공장구내의 사무실(용도번호 38)
IV	※지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (8) 11층이상 20층이하 건물 • 2층 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 • 2층 상가부분 (10) 30층 초과 건물 • 2층 상가부분	3/100  4/100  5/100	• 오피스텔(용도번호 1, 28), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도번호 38)
V	(11) 원자력발전시설	50/100	• 원자로 · 터빈 · 보조핵(연료) 폐기물 저장 · 방사성 폐기물 처리 건물 이외의 건물
VI	(12) 수상건축물	10/100	—
VII	(13) 초고층 건축물	5/100	—

(나) 감산대상 및 감산율

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산제외대상
I	( 단독주택 ) (1) 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하 (2) 1구의 연면적이 60㎡이하	5/100 10/100	• 다가구주택
II	(3) 주택의 차고	45/100	• 복합건축물의 차고
III	(4) 특수구조 건물 • 무벽 면적비율 1/4이상 ~ 2/4미만 • 무벽 면적비율 2/4이상 ~ 3/4미만 • 무벽 면적비율 3/4이상	20/100 30/100 40/100	• 동식물 관련시설 중 용도번호 56
IV	(5) 지하2층이상 상가부분 (6) 지하1층 상가부분 • 10층이하 건물 • 10층초과 건물 (7) 5층이상 10층이하 건물 • 5층이상 상가부분 (8) 11층이상 20층이하 건물	30/100  20/100 15/100  10/100	• 오피스텔 (용도번호 1, 28)

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산제외대상
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5층이상 상가부분</li> </ul> (9) 21층이상 30층이하 건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5층이상 상가부분</li> </ul> (10) 30층초과 건물 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5층이상 상가부분</li> </ul> ※지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	3/100  2/100  1/100	
V	(11) 주차장 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장으로 사용되고 있는 2층이상 건축물</li> </ul> ※지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	10/100	• 지하층
VI	(12) 철골조 건축물(벽면 구조) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트벽</li> </ul> (13) 연면적 30m <sup>2</sup> 이하 컨테이너 구조 가설건축물 ※2개 이상의 컨테이너를 상하 또는 좌우로 붙여서 한 곳에 설치한 경우에는 모두 합산하여 연면적을 계산함	10/100  20/100	

#### 〈적용요령〉

- 1) 인텔리전트 빌딩시스템 시설이란 건축물빌딩관리요소(냉·난방, 급수·배수, 방범, 방재[방화(防火)]를 포함, 전기, 조명 등)의 4가지 이상을 중앙관제장치시스템(기능별별도관제시스템 포함, 이하 같다)에 의하여 자동관리·제어하는 시설을 말한다. 다만, 사무자동화시설(OA)과 정보·통신시설(TC)은 인텔리전트 빌딩시스템 시설의 범위에서 제외하며, 빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어되지 아니하는 시설(예 : 단순개별관리 또는 단순중앙관리 시스템)을 제외한다.
- 2) 가산대상 및 가산율 「구분 Ⅲ」과 「구분 Ⅳ」를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 5~12, 14~17, 18의 예식장, 24~27, 29, 35~38, 49에 해당하는 건축물을 말한다.
- 3) 감산대상 및 감산율 「구분 Ⅳ」를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 7의 펜션 및 한옥체험시설, 8~10, 17~19, 22~27, 29, 31~34, 36~39, 49에 해당하는 건축물(부속 주차시설 포함)을 말한다.
- 4) 엘리베이터가 없는 5층 이상 건축물의 경우 5층 이상에 있는 상가부분은 10/100에 해당하는 감산율을 「나. 감산대상 및 감산율」 구분 Ⅳ, (7)~(10)에 해당하는 각각의 감산율에 더하여 적용한다. 이 경우 상가부분은 용도지수의 번호 8~10, 12, 17~19, 22~27, 29, 31~34, 36~39, 49에 해당하는 건축물을 말한다.
- 5) 감산대상 및 감산율 「구분 Ⅲ」에서 「벽」이라 함은 내력벽이나 경계벽은 물론 방범·안전을 위해 반영구적으로 기둥과 기둥 사이에 설치한 구조물을 말한다. 다만, 안전을 위해 설치한 펜스, 천 및 이와 유사한 재료를 사용하여 바람을 막는 시설은 제외한다.
 

(가) 「무벽 면적비율」은 해당 층의 바닥면부터 그 위층 바닥 아래면까지 전부 공간 또는 일부 공간으로 된 벽면이 없는 면적 대비 총 벽면비율을 말한다.
- 6) 감산대상 및 감산율 「구분 V」를 적용할 주차장은 건축물대장상 차량(자동차)관련시설로 표기되어 주차장으로 사용되고 있는 건축물(복합건물의 주차장, 주차전용건축물)로 용도지수의 번호 51(주택의 차고는 제외) 및 52에 해당하는 건축물을 말하고, 지하층은 감산대상에서 제외한다.
- 7) 철골조 건축물 벽면의 주된 구조가 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트벽인 경우의 감산율은 납세자가 설계도서, 감리완료보고서 또는 건축물대장 등을 제출하여(전자문서 형태로 제출하는 경우 포함) 사실관계가 확인된 경우에 적용한다. 다만, 2018년 12월 31일까지 종전 시가표준액 조정기준상

「철골조 구조지수 적용요령 2)」에 따라 과세되었거나 또는 과세되어야 할 건축물에 대해서는 해당 사실관계가 입증된 것으로 보아 감산율을 적용한다.

- 8) 가산대상(구분 I~Ⅶ)과 감산대상(구분 I~Ⅶ)에 이중으로 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 중복 적용한다.
- 9) 감산대상 및 감산율 '구분 I' 적용 시 건물 일부의 취득, 지분 취득, 집합건물 취득 등의 경우, 해당 면적이 아닌 전체 1동의 연면적을 기준으로 가산율 및 감산율을 적용한다.
- 10) “초고층 건축물”이란 층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물을 말한다.
- 11) 위 가감산율의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·도지사가 해당지수의 30% 범위 내에서 조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

#### [참고자료] 필로티와 건물면적의 판단

건물의 필로티(Pilotis)란 프랑스어로 건물을 지지하는 말뚝, 건물을 지지하는 독립기둥이 늘어선 트인 공간으로 지상층은 자동차나 외부보행자가 지름길로 통행하거나 건물을 개방하기 위해 「르코르뷔제」가 제창한 것으로 일층의 지면이 벽으로 차단되는 일이 없이 넓게 사용될 수 있을 뿐만 아니라 일반시민에게 교통의 편의도 제공하게 되므로 도심의 주차난 등 도시문제 해결에 도움이 된다.

- ① 건축법상으로 보면 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 다목에 「필로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다」고 규정하고 있어 현행 건축물관리대장에는 필로티부분이 면적에 제외되어 있다.
- ② 현재 지방세법의 규정의 건축물도 건축법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물로 되어 있어 건축법을 준용하고 있다. 그러나 재산의 보유사실에 대하여 부과하는 재산세는 현황에 의하여 부과되며 건물의 과표는  $\text{기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times \text{면적}(\text{m}^2) \times \text{가감산특례}$ 로 산출되며 필로티부분에 대하여는 가감산 특례시 특수구조(3면무벽)의 건물감산은 20~40%를 적용토록 되어 있다.

#### 사 례

##### 01 무벽 주차장의 감산특례 적용(조심 2014지1427, 2015.5.20.)

1층 190.5㎡는 주차전용빌딩의 차량 진·출입로 등으로 나타나므로 주차전용시설의 감산율(10%)을 적용하는 것이 타당하고, 건축물의 건축물대장상 자동차관련 시설로 기재되어 있으며, 주차전용빌딩으로서 각 층에 벽이 상당부분 없는 구조로 나타나 무벽 면적비율에 따른 감산율 적용대상으로 보는 것임.

##### 02 필로티에 대한 건물과표 적용 및 과세방법(행자부 세정-188, 2004.2.24.)

필로티의 경우에도 건축법상 면적이 건축물대장에 등재되지 않는다고 하더라도 건물과표산정시 25% 감산율을 적용하여 과표를 산출하는 것이므로 취득세 등 납세의무가 있음.

##### 03 빌딩자동화시설에 해당 요건(대법원 2001두2836, 2002.3.26.)

이 사건 건물은 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범시설이 완전 자동화된 수준에는 이르지 못하였을 뿐만 아니라 자동화된 시설에 있어서도 중앙관제장치로 중앙에서 그 기능을 종합적·유기적으로 제어·관리하는 것이 아니라 개별적으로 제어·관리하는 데 그치고 있는 사실을 알 수 있으므로 소정의 빌딩자동화

시설에 해당하지 않는다고 할 것이고, 따라서 건물의 시가표준액결정에 있어서 가산율 50/100을 적용한 처분은 결국 위법임.

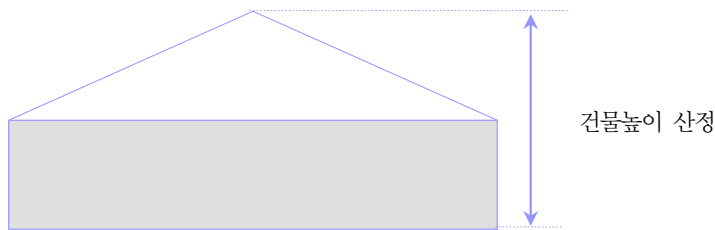
#### 04 가산율의 적용과 타당성 논리(행자부 세정 14330-389, 2001.4.9.)

건물에 설치된 냉·난방, 급·배수, 방화·방범의 자동관리시설이 건물의 가치를 35%의 가산율을 적용하는 것은 재산의 가액에 영향을 미치는 특수부대설비의 다양한 요소를 법령에 구체적으로 나열하여 규정하는 것이 입법기술상 극히 어렵고 비효율적이라 할 것이므로 과세기관이 적용한 특수부대설비에 관한 가산율이 합리성이 있는 것인지의 여부는 재산의 가액에 영향을 미치는 요소를 적정하게 반영하고 있다고 볼 수 있느냐의 여부에 의하여 결정되어야 한다고 할 것인바(같은 취지의 대법원 94누7478, 1994.12.27. 참조), IBS 시설이 부착된 건물이 그렇지 않은 건물에 비하여 그 재산가액이 크며, IBS시설 건물에 35%의 가산율을 적용하여 산출한 시가표준액이 실제건물의 시가에 훨씬 미달하고 있고, 특수부대설비 중 자동승강기와 에어컨의 경우에는 각 15%의 가산율을 적용하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때 IBS시설이 설치된 건물에 대하여 35%의 가산율을 적용한 것은 합리적이라 할 수 있는 것임.

#### 05 건물가감산율의 적용(대법원 94누7478, 1994.12.27.)

1. 건물의 재산가액의 가감산율을 결정함에 있어 건물의 구조도 참작하도록 하고 있는 이유는 지방세의 과세표준이 되는 재산가액이 그 구조에 크게 영향을 받기 때문임.
2. 구지방세법시행규칙 제40조의 5는 참작의 대상이 되는 건물의 구조를 구체적으로 구분하여 규정하고 있지 않고, 또 구조별 가감산율의 크기나 참작의 정도에 관하여도 아무런 규정을 두고 있지 않는데, 이는 재산의 가액에 영향을 미치는 건축물구조의 다양한 요소를 법령에 일의적으로 구분하여 규정하는 것이 입법기술상으로 바람직하지 않기 때문에 이를 포괄적으로 행정청의 재량에 맡기고 있는 것이라고 할 것이므로, 행정청이 정한 건물의 구조에 관한 기준이 합리성이 있는 것인지의 여부는 그 기준이 재산의 가액에 영향을 미치는 요소를 적정하게 반영하고 있다고 볼 수 있느냐의 여부에 의하여 결정되어야지 건축물의 안정성이나 내구력의 기준을 정한 건축법령상의 건물구조분류에 의하여 획일적으로 결정되어서는 안 됨.

(다) 단층특수건물에 대한 가산율 적용 : 10% 가산율 적용례



- 건물의 높이는 지표면에서 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 규정에 의거 건축물의 높이를 산정함.
- 건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 제82조 및 제86조 제2항의 규정을 적용함에 있어서 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.



**01 단층특수건물에 대한 건물높이 판단(행자부 세정 13430-1020, 1999.8.16.)**

건물 지붕 위에 환풍을 하기 위하여 환풍통로를 설치한 경우 지상에서 환풍통로 높이까지 적용할 것인지 아니면 환풍통로 높이를 제외한 지상에서 지붕의 높이까지 산정하여 건물의 높이를 산정하는지에 대하여 단층건물의 경우에는 환풍기를 제외한 건물의 가장 높은 부분의 높이에 따라 가산율의 높이를 산정함.

**02 단층특수건물 높이에 대한 판단(내무부 세정 13470-1137, 1997.10.4.)**

1동의 건물에 단층부분과 고층부분이 함께 있을 경우 해당 부분별로 각각 가산율을 적용하여야 하며, 1동의 건물 전체가 하나의 지붕이 아닌 여러 개의 지붕으로 그 높이(가장 높은 용마루 등)가 부분별로 다른 때에는 그 지붕의 높이에 따라 가산율을 적용해야 함.

**03 건물높이의 판단과 가산율 적용방법(내무부 심사 제97-81, 1997.2.26.)**

높이가 8m 이상인 공장용 건축물 중 1개동의 건물내부에 층으로 구분된 복층부분과 단층부분이 함께 있는 건물은 복층부분을 제외한 단층부분은 그 바닥면적에 단층특수건물에 해당하는 가산율을 적용하고, 층으로 구분된 복층부분이 5층 이상일 경우 고층건물에 해당하는 가산율을 적용함과 동시에 지붕의 높이가 부분별로 서로 다른 건물에 있어서는 부분별로 각각의 바닥면적에 그 지붕의 높이에 따른 가산율을 적용하여 산출한 과세표준액에 따라 산출한 세액으로 경정하여야 함.

(라) 1층 특수건물 : 높이가 2배 이상인 경우 가산율 적용례

- 건축법시행령 제119조 제1항 제8호의 규정에 의거 층별 높이를 산정한다.
- 층고 : 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

9층 (500㎡)	계단
8층 (500㎡)	
7층 (500㎡)	
6층 (500㎡)	
5층 (500㎡)	자동승강기
4층 (500㎡)	
3층 (500㎡)	
2층 (500㎡)	
1층 (500㎡)	

- 5층의 경우 다른 층에 비하여 층별높이가 2배 이상 되는 것이므로 층별건물과표가산율의 적용은 5층(500㎡)에 대하여만 별도로 20%를 적용함.

건물의 층수가 2층 이상이면 1층에 대하여는 가산율 10%를 적용하고 2층에 대하여는 5%를 적용하는 것은 자가배분율을 적용하여 산정한 것이다.

### 시가표준액 가산대상 특수건물

지하1층~8층 건물의 높이 30m(건축물 중간 로비가 뺀 뚫린 형태)인 특수건물 가산율 적용대상에 해당하는지?

건축물 시가표준액 조정기준 4. 가간산특례 가.가산대상 및 가산율 2. 특수건물에서 특수건물의 경우 건물의 1개층 높이가 8m 이상이 되는 건물에 대하여 5%가산율 적용대상으로 규정하고 있는바, 높이가 4m 추가될 때마다 5%씩 추가 가산하고, 특수건물의 층수높이 계산시 지하층 및 옥탑은 제외하도록 규정하고 있음. 해당건물이 지하1층~8층 건물 높이 30m로 건축물 중간 로비가 뺀 뚫린 형태이며 층별높이는 8미터 이내라고 하더라도 층별 구획된 면적을 제외한 나머지 바닥면적에 대하여는 천정까지 높이가 8미터를 초과하는 이상 그 부분(뺀 뚫린 로비부분)의 해당하는 면적부분에 대하여는 특수건물 가산율 적용대상에 해당하는 것임.

(마) 무벽특수건물에 대한 감산율 적용례

(4층) 당구장 (250㎡)
(3층) 독서실 (250㎡)
(2층) 유아원 (250㎡)
(1층) 필로티 (250㎡ : 무벽특수건물)

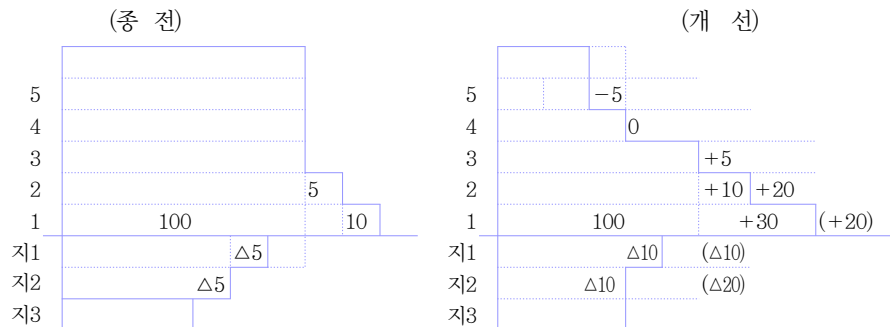
← 20% 감산율 적용

－필로티부분은 건축면적에서 제외되나 지방세법상 건물의 일부분이기 때문에 무벽 특수건물에 해당하는 것이므로 감산율(20%) 적용대상임.

－다세대주택의 1층 부분이 차고이면서 필로티인 경우에는 차고에 대한 감산율 50%를 별도로 적용하고 무벽특수건물의 감산율 20%를 다시 별도 감산하여 적용함.

(바) 층별 가감산율 적용

층별 가감산율은 1층부터 4층 이하 건물의 세부담을 완화하고 5층 이상 건물의 세수감소를 방지하도록 4층 이하 건물은 층별 가감산율을 종전과 같이 동일하게 유지하되, 5층 이상 건물 : 지상 1층 가산율을 차등가산(15~25%)하고 5층 이상 층의 감산율을 차등적용( $\Delta 2 \sim \Delta 10\%$ )하였다.



「2006년 건물시가표준액 조정기준」 중 가감산특례상의 4층 이하 건물 상가부분 총별 가산율을 적용함에 있어 1층(단층)건물의 경우 2005년과 동일하게 가산율이 적용되지 아니함(10% 가산대상에서 제외).

(사) 시가 반영감산을 적용

과표현실화 추진에 따라 신축건물 기준가액이 인상되고 현행 건물과표 체계는 신축비를 기초로 산정되고 있기 때문에 시가를 반영하는 데 한계가 있고, 일부 상권이 위축된 지방소재 상가건물은 시가표준액이 시가보다 높은 불합리한 사례 발생되는 문제점을 보완하기 위하여 행자부 지침에 의거 각종지수 및 가감산특례 조정을 통해 시가표준액을 합리적으로 조정토록 하였다(행자부 지방세정팀-107, 2006.1.10.). 과세권자가 각종지수를 수시 조정하여 산정한 시가표준액을 적용하는 것은 객관성이 결여되어 시가표준액이 실거래가격보다 현저하게 높아 불합리한 경우에 산정시가표준액 대비 시가비율을 감산하여 시가표준액을 산정할 수 있는 시가감산 특례를 신설하고 개인간 거래에 있어 취득세 건물시가표준액 산정시에 적용토록 하여 시가를 반영하는 시가표준액 조정기준이 될 수 있도록 「건물과표 조정제도」를 도입한 것이다.

■ 시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가반영 차등 감산특례 ■

대 상 건 물	감산율
(1) 산정시가표준액 대비 시가비율 0%초과~10%이하	90/100
(2) 산정시가표준액 대비 시가비율 10%초과~20%이하	80/100
(3) 산정시가표준액 대비 시가비율 20%초과~30%이하	70/100
(4) 산정시가표준액 대비 시가비율 30%초과~40%이하	60/100
(5) 산정시가표준액 대비 시가비율 40%초과~50%이하	50/100
(6) 산정시가표준액 대비 시가비율 50%초과~60%이하	40/100
(7) 산정시가표준액 대비 시가비율 60%초과~70%이하	30/100
(8) 산정시가표준액 대비 시가비율 70%초과~80%이하	20/100
(9) 산정시가표준액 대비 시가비율 80%초과~90%이하	10/100

〈적용요령〉

- 1) 건물신축가격기준액에 구조·용도·위치지수, 경과연수별 잔가율, 면적, 가감산특례(가 및 나 항목)를 적용한 후 산정된 건물시가표준액(이하 “산정건물시가표준액”이라 함)과 토지시가표준액을 합산한 가액이 거래된 시가(부속토지를 포함하며, 적용요령 3)을 말함)보다 높은 경우로서 지방세법시행령 제20조 제2항 제2호의 적용대상이 되는 유상승계 취득시에 적용되는 취득세 건물시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용한다.
- 2) 산정시가표준액 대비 시가비율은 시가(건물+토지가액)를 산정시가표준액(산정건물시가표준액+토지시가표준액)으로 나눈 비율을 말한다.  
※산정시가표준액 대비 시가비율 = 시가(건물+토지가액) / 산정시가표준액(산정건물시가표준액+토지시가표준액)
- 3) 시가는 시장·군수·구청장이 거래가격 등을 조사하여 당해 거래와 유사한 상황에서 통상적인 시장에서

정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 또는 2개 이상의 전문 평가기관의 평균 감정가액으로 한다.

- 4) 시장·군수·구청장은 조정신청 또는 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 감산율을 적용할 수 있다.
- 5) 시장·군수·구청장은 위 감산율이 불합리하다고 판단되는 경우에는 달리 정하여 적용할 수 있다.

〈시가감산율 적용(예시)〉

- 현 황
- 신고가액 : 100,000,000원(건물의 부속토지를 포함한 가액)
  - 산정시가표준액 : 200,000,000원(산정건물시가표준액 120,000,000원, 토지시가표준액 80,000,000원)
  - 조사가액 또는 감정가액 : 110,000,000원(건물 + 토지)
- 산정시가표준액 대비 시가비율 :  $110,000,000\text{원} / 200,000,000\text{원} = 55\%$
- 감산율 : 40%
- 감산율 적용 후 건물시가표준액 : 건물 120,000,000원  $\times (1 - 0.4) = 72,000,000\text{원}$   
 $\Rightarrow$  감산율 적용 후 시가표준액 : 80,000,000원(토지) + 72,000,000원(건물)  
 $= 152,000,000\text{원}$

**사례**

**01 시가변영차등감산율의 적용 범위(조심 2017지1061, 2018.3.12.)**

건물 시가표준액 조정기준에서 시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가변영 차등 감산특례는 취득세 시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용한다고 규정하고 있어 재산세 등의 시가표준액 산정시에 적용할 수는 없고, 법령에서 정한 방법 외의 방법으로 쟁점부동산의 재산세 과세표준을 산정하는 것은 허용될 수 없는 점 등에 비추어 법령에서 정한 방법에 따라 산정된 시가표준액을 기준으로 재산세 등을 과세함.

**02 시가표준액의 입증책임과 수수료부담자 판단(행안부 지방세운영과-3535, 2011.7.26.)**

자유로운 거래가 없는 경우 2개 이상의 전문 감정평가기관의 감정평가를 받아 그 평균 감정가액으로 하여야 할 것이며, 또한 당해 건물의 시가표준액이 현저하게 불합리하다고 판단되는 경우 그에 대한 입증책임은 이를 다투는 자에게 있으므로 감정평가 수수료는 수익자 부담원칙에 의해 조정요구자가 부담하여야 할 것임(대법원 94누12920, 1995.3.28. 참조).

**03 건물과표 적용기준(행안부 지방세운영-1300, 2011.3.21.)**

1. 시가표준액의 변경결정은 개별물건의 시가변동 등 기타 사유로 시가와와 큰 차이로 시가표준액 적용이 불합리하다고 인정되는 경우에 해당물건의 시가표준액을 조정하는 규정으로, 개별물건의 시가표준액 적용에 불합리성에 대한 조사가 없이 질의에서의 불분명한 증별효용비율과 지방세법시행령 제4조에 따른 조정기준의 가감산율이 다르다는 이유를 조정근거로 들어 개별물건의 시가표준액이 불합리하다고 판단하여 과세권자가 고시한 시가표준액을 조정하는 것은 곤란함.
2. 건물의 시가표준액 조정이 불가피하여 조정기준 범위 내에서 시장·군수가 자체 조정토록 한 「건물 시가표준액 조정기준」은 지방세법시행령 제4조 제3항 단서에서의 「행정자치부장관의 승인」을 받은 것으로 보아 그 절차를 간소화하여 지방자치단체가 일정범위내의 과표결정을 유연하게 할 수 있도록 한 것이며, 이와 같이 변경결정하는 경우에도 같은법 시행령 제4조 제3항 단서 및 제7항 규정에 따라 시·도지사가 변경결정 및 고시를 하여야 함.

#### 04 교환취득시 시가가감산 특례적용 판단(행안부 지방세운영-3743, 2010.8.19.)

2010년도 「건물 및 기타물건의 시가표준액 조정기준」(이하 「조정기준」) 「6. 시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가반영 차등감산특례」는 ① 지방세법시행령 제73조 제1항 제2호의 유상승계취득에 해당되고, ② 과세권자가 유사한 거래에 통상 성립된다고 인정되는 가액 또는 2개 이상 전문평가기관의 평균 감정가액을 「시가」로 하여, ③ 시가보다 「시가표준액」이 높아 ④ 과세권자가 시가표준액 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 건물시가표준액에 시가반영차등 감산율을 적용할 수 있는 것으로 단순히 납세자가 시가라고 주장하는 신고가액을 시가로 기준하여 「시가반영 차등 감산특례」를 적용할 수는 없는 것임.

#### 05 건물시가표준액 결정의 위법성과 부과처분의 적법성(대법원 2007두8966, 2007.7.12.)

1. 건축물의 시가표준액은 국세청장이 고시한 건물기준시가(건물신축가액기준액)에 기초하는바, 국세청장의 건물기준시가 결정은 과세처분과는 별개의 독립된 처분이라 할 것이지만 건물취득자나 취득예정자에게 구체적인 과세처분 전에 건물기준시가 결정의 잘못을 미리 시정하도록 요구하는 것은 무리라고 하지 않을 수 없고(대법원 93누8542, 1994.1.25. 참조), 이를 기초로 한 시가표준액의 산정에 대하여도 별도의 불복절차가 규정되어 있지 않으므로 이후 과세처분의 취소를 구하는 행정소송에서 건물기준시가 결정 내지 그에 기초한 시가표준액 산정의 위법을 독립된 위법사유로 주장할 수 있다.

2. 시가표준액은 재산의 객관적 가치, 즉 시가를 적절히 반영하여야 할 것인바(헌법재판소 99헌가2, 1999.12.23. 참조), 시가는 객관적으로 결정되어 있는 것이 아니라 그때 그때의 수급재정에 따라 늘 변동하는 것임에 비하여 과세관청인 피고로서는 일정한 기준을 두어야 할 과세기술상의 필요성이 있을 것이므로 시가와 시가표준액이 언제나 일치할 것을 기대할 수 없고 양자간에 어느 정도의 괴리는 불가피하다고 할 것임. 그러나 건물부분의 시가표준액이 시가의 약 1.5배에 이르는 경우라면 이를 재산의 객관적 가치를 적절히 반영한 시가표준액이라고 할 수 없고 그에 기초한 과세는 정당한 과세권의 범위를 이탈하여 국민의 재산권을 침해하는 것으로 허용될 수 없음(서울고등법원 2006누27191, 2007.4.13. 및 인천지방법원 2005구합3541, 2006.10.19. 참조).

#### 06 국세청기준시가 가감산율의 위법성 판단(대법원 2006두8761, 2007.6.14.)

구지방세법시행령 규정 소정의 가감산율은 신축가격을 참작한 기준가액, 구조지수, 용도지수, 위치지수, 경과연수별 잔존가치율만으로 시가표준액을 결정할 경우 발생하게 될지도 모를 불합리를 바로잡기 위하여 마련된 일종의 보정요소로서 위 시행령 규정이 「기타 여건에 따른 가감산율」이라는 표현을 사용하고 있는 것은 가감산율에 영향을 미치는 다양한 요소들을 법령에 일의적으로 규정하는 것이 불가능할 뿐만 아니라 입법기술상으로도 바람직하지 않기 때문에 이를 포괄적으로 과세관청의 재량에 맡긴 데에 그 취지가 있다고 할 것이므로 피고가 그 관할구역 내 주택의 시가표준액을 결정함에 있어서 그 시가를 반영하는 수단으로 국세청공동주택기준시가를 활용한 가감산율을 적용한 것이 그 위임의 범위를 벗어났거나 헌법 제59조 소정의 조세법률주의에 위반된다고 볼 수 없음

※대법원 판례(대법원 2006두8846, 2006.9.16.)도 동일한 취지임.

### (6) 증·개축 건물에 대한 시가표준액

#### 가) 증축건물

증축 건물에 대한 시가표준액은 증축시 기초공사를 한 건물과 기초공사를 하지 않은 건물로 구분하고 해당 건물의 구조별 신축건물 시가표준액에 [별표 1]의 비율을 곱하여 산출한 금액을  $\text{m}^2$ 당 시가표준액으로 하며, 해당 부분에 대하여는 증축연도를 신축연도로 본다.

#### 나) 개축건물

- 1) 「개축」이라 함은 기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우를 말함)를 철거하고 그 대지 안에 종전 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말한다.
- 2) 개축 건물에 대한 시가표준액은 다음과 같이 적용한다.  
기존건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 다시 축조하는 경우 그 해당부분은 [별표 1] 증축건물의 시가표준액 산출요령을 준용한다.
- 3) 개축건물에 대한 건축년도는 다음과 같이 적용한다.  
개축에 해당되는 부분은 개축년도를 신축년도로 본다.

#### 다) 대수선 건물

- 1) 「대수선」이라 함은 건축법시행령 제3조의 2의 규정에 따른 대수선을 말한다.
- 2) 「대수선 신고」는 건축법 제14조 제1항 제3호 및 제4호에 따른 대수선을 말하고, 「대수선 허가」는 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아서 하는 대수선을 말한다.
- 3) 대수선 건축물에 대한 취득세 부과시의 시가표준액은 해당 건축물의 신축건축물시가표준액에 [별표 2]의 비율을 곱하여 산출한 금액을  $\text{㎡}$ 당 시가표준액으로 한다. 다만, 미관지구 안에서 건축물 외부형태를 변경하여 변경층의 외부벽면 중 1/2 이하를 변경한 경우에는 산출된 시가표준액의 50%를 적용한다.
- 4) 건축허가로 대수선한 해당 건물에 대한 건축년도는 기존건축물의 건축년도에 대수선으로 인한 내용연수 증가분(대수선시점의 경과연수의 40%, 소수점이하 절사함)을 가산하여 계산한 년도를 신축년도로 본다.

(예) 1993년도에 신축한 건축물을 2021년도에 대수선한 경우

$$1993 + [\text{경과연수}(28\text{년}) \times 0.40] = 2004\text{년}(\text{신축년도})$$

- 5) 건축신고로 대수선한 해당 건축물에 대한 신축연도는 앞 「4」 건축허가로 대수선한 건축물」기준에 의하여 산출된 내용연수 증가분의 70%(소수점 이하 절사함)를 가산하여 계산한 연도를 신축연도로 한다.

(예) ① 1991년도에 신축한 건축물(내용연수 50년)을 2021년도에 대수선(허가)한 경우

$$1991 + (30\text{년} \times 0.40) = 2003\text{년}(\text{신축연도})$$

② 1991년도에 신축한 건축물(내용연수 50년)을 2021년도에 대수선(신고)한 경우

$$1991 + (30\text{년} \times 0.40) \times 70\% = 1999\text{년}(\text{신축연도})$$

#### 라) 재축 건물

재축된 건물은 증축의 시가표준액 산출요령을 준용한다.



**01** 개수관련 건물시가표준액의 적용기준(대법원 2014두44502, 2016.12.15.)

「멸실 개축」과 「멸실외 개축」은 건축법 시행령이 정한 「개축」의 일종으로서 모두 기존 건축물의 전부 또는 일부의 「철거」를 전제로 함. 사전적으로 「철거」는 건축물 등의 전부 또는 일부를 제거하는 행위 개념인 반면 「멸실」은 「철거 등의 사유로 건축물이 경제적 효용을 상실할 정도로 파괴된 상태」를 의미하므로 「멸실 개축」과 「멸실외 개축」은 철거된 기존 건축물 부분이 경제적 효용을 상실하여 멸실 상태에 이르렀는지를 기준으로 구별하는 것이 사전적 정의에 부합함. 「멸실 개축」은 기존 건축물의 전부 또는 일부가 철거되어 경제적 효용을 상실한 상태에서 새롭게 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 의미하고, 「멸실외 개축」은 기존 건축물의 전부 또는 일부가 철거되었으나 철거 부분 중 경제적 효용을 상실하지 아니한 부분을 다시 활용하여 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 의미함. 그런데 이와 같이 「멸실 개축」과 「멸실외 개축」을 구별하는 것은 개축된 건축물의 시가표준액을 산정하기 위한 것인데, 「멸실외 개축」의 경우 철거된 기존 건축물 부분을 다시 활용하는 범위에서 개축 비용이 절감되므로 조정기준이 멸실 개축보다 낮은 ㎡당 시가표준액산출비율을 적용하도록 한 점은 타당함.

**02** 미관지구 내 대수선시 시가표준액 적용(대법원 2012두20373, 2012.12.27.)

건축물의 일부만 미관지구내에 포함되어 있다고 하더라도, 건축물과 대지의 전부에 대하여 위와 같이 미관지구안의 건축물과 대지 등에 관한 건축법의 규정이 적용되고, 건축물의 4면 벽체 중 전면에만 둘 불임공사를 하여 이 사건 공사의 면적이 건축물 전체 외벽면의 38.9%에 불과하다고 하더라도 공사는 미관지구 안에서의 건축물 외부형태 변경인 대수선에 해당되므로 「○○시 2009년 건물·시설물 등 시가표준액 조정기준」에 따라 건축물 전체의 시가표준액을 산출한 다음 대수선 산출비율 20%를 곱하여 시가표준액을 산출하고 이를 이 사건 공사로 인한 취득세 등의 과세표준액으로 삼은 것이 위법하다고 할 수 없음.

**03** 개축에 대한 시가표준액 조정기준 적용(행안부 지방세운영-2665, 2012.8.22.)

「멸실 개축」은 내용연수와 시가표준액 산출 요령을 보더라도 신축 및 증축의 의미와 유사하고, 「멸실외 개축」은 대수선의 의미와 유사함을 알 수 있음. 「멸실 개축」과 「멸실외 개축」은 구분됨이 분명하고, 「멸실 개축」, 「멸실외 개축」보다 내용연수가 더 많이 축소되는 점, 시가표준액이 더 높게 산정되는 점 등을 고려해 볼 때 「멸실 개축」은 건축물을 신축 또는 증축하는 의미인 건축물 전체 부분 또는 전체 건축물 중 내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상을 포함하는 일부분 전체를 철거하는 경우를 말하는 것이고, 「멸실외 개축」은 건축물을 대수선하는 것과 유사한 의미로서 건축물의 내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상만을 해체하는 등 종전 범위 안에서 다시 축조하는 경우를 말함.

**04** 건물개축(대수선)시의 건물과표 산정방법(내무부 도세 22670-37, 1992.3.27.)

기존건물 부분은 당초 기존건물의 신축연도를 기준으로 경과연수를 계산하여 과세연도의 조건표상 ㎡당 건물과세시가표준액에 기존건물면적을 곱하여 산출하고 개축부분은 개축당시를 신축연도로 하여 경과연수를 계산해서 과세연도의 조건표상 ㎡당 건물의 과세시가표준액에 개축부분의 건물면적을 곱한 과세시가표준액으로 합산함.

**05** 복개하천 위에 증개축한 건물과표 산정방법(내무부 세정 01254-13062, 1987.10.28.)

기왕의 건축물 위에 터잡아 증축된 건물은 기왕의 건축물이 자기소유인지 여부에 관계없이 기초공사를 하지 않은 건물에 해당되며, 복개 하천을 터잡아 증축한 경우 기초공사를 한 건물에 해당함.



### ■ 증축건물에 대한 시가표준액표 ■

구분 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율 (%)			비 고
	기초공사를 한 건물	기초공사를 하지 않은 건물	기초공사를 하지 않은 건물 중 중층건물	
1	100	80	60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축건물시가 표준액에 해당 지수를 곱하여 산출한다.</li> <li>• ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.</li> <li>• 중층건물이란 1개층을 복층으로 증축하는 것을 말한다.</li> </ul>
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	
5	100	80	60	
6	100	85	65	
7	100	85	65	
8	100	85	65	
9	100	85	65	
10	100	85	65	
11	100	85	65	
12	100	85	65	
13	100	85	65	

### ■ 개축건물 등에 대한 시가표준액표 ■

구분 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율(%)		비 고
	대수선허가	대수선신고	
1	25	18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축건물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다.</li> <li>• ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.</li> </ul>
2	25	18	
3	25	18	
4	25	18	
5	25	18	
6	25	18	
7	35	25	
8	35	25	
9	35	25	
10	35	25	
11	30	21	
12	30	21	
13	30	21	

#### 사 례

#### 01 현저히 불합리한 건물시가표준액의 적법성(대법원 2015두43797, 2015.9.10.)

시장·군수가 건물의 과세시가표준액을 결정함에 있어 신축가격을 기준으로 하여 구조, 지붕, 용도, 위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 규모, 특수부대설비 등 제반 요소들을 모두 참작하여 결정하였다 하더라도 그 과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는

그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 보아야 한다(대법 95누17953 참조). 처분청이 결정한 건물 시가표준액이나 과세표준액의 1/10에도 미치지 못할 정도로 현저히 낮다. 원고가 공매절차에서 매수한 이 사건 건물의 대금이나 감정인이 선정한 비교 거래사례와 건물의 차이점 등에 비추어 감정결과는 시가표준액이 시가를 전혀 반영하지 못하고 있음을 여실히 보여준다. 건물에 관하여 위 각 지수 등의 기계적 적용으로 불합리한 결과가 발생할 것이 명백하다면 조정기준에 따라 하향 조정을 하든지 위 지방세법 시행령 규정에 따라 변경 결정 절차를 밟는 등의 조치를 취하여야 함에도 어떠한 조치도 취한 바 없는 경우 건물의 정당한 시가 등을 확인할 수 없어 정당한 세액을 산출할 수 없으므로 전부 취소되어야 함.

## 02 비주거용 건물의 시가표준액적용 위헌성(대법원 2015두43667, 2015.9.10.)

주거용 건축물(공동주택포함)과 비 주거용인 건축물이라는 본질적으로 다른 납세 집단에 대하여 구분하여 달리 취급하면서도 비 주거용 건축물을 소유하는 납세의무자라는 하나의 집단에 대하여 시가표준액이라는 단일한 기준에 의하여 과세표준을 산정한다는 점에서 본질적으로 같은 집단에 대하여 동일하게 취급하는 것이어서 특정의 납세의무자를 합리적 이유 없이 차별취급하고 있다고 보기도 어려움. 따라서 실지거래가액이 아닌 개별공시지가에 따른 시가표준액에 의하여 재산세 과세표준을 산정하도록 한 위법률조항에 국민의 재산권을 침해한다거나 실질·공평과세 원칙을 위반하는 등의 위헌적인 요소가 있다고 볼 수 없음(헌재 2012헌바432 등 참조).

## III. 오피스텔 시가표준액

### 1. 개요

증축 건물에 대한 시가표준액은 증축시 기초공사를 한 건물과 기초공사를 하지 않은 건물로 건축법상 준주택인 오피스텔에 대한 시가표준액산출은 거래가격 등을 참작하여 행정안전부장관이 고시하는 표준가격기준액에 용도·층별지수 등 과세대상별 특성을 감안하여 지방자치단체의장이 결정한 가액으로 하고 있으며(법 §4 ②), 이 경우 다음의 사항을 적용한다. 시가의 변동 또는 그 밖의 사유로 제1항에 따라 산정한 시가표준액을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 이미 결정한 시가표준액을 100분의 20 범위 내에서 변경결정할 수 있다. 다만, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 받아야 한다

- ① 오피스텔의 용도별·층별 지수
- ② 오피스텔의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율

## 2. 오피스텔 시가표준액

### (1) 산출구조

오피스텔에 대한 시가표준액은 아래의 산식에 따라 산정한다. 이 경우 산정한  $\text{m}^2$ 당 금액에서 1,000원 미만 숫자는 버린다. 다만,  $\text{m}^2$ 당 금액이 1,000원미만일 때는 1,000원으로 한다.

$$\text{표준가격기준액} \times \text{용도지수} \times \text{층지수} \times \text{면적} \times \text{가감산율}$$

### (2) 용도지수

번호	기준	지수
1	별도 신청이 없는 경우	1,000
2	주택으로 신청한 경우	1,150

### (3) 층지수

번호	기준(상대층수)	주거용 지수	사무용 지수
1	0.2 이하	0,999	1
2	0.2초과 ~0.4 이하	1	1
3	0.4 초과 ~0.6 이하	1,001	1
4	0.6 초과 ~ 0.8 이하	1,002	1
5	0.8 초과 ~ 1이하	1,003	1
6	지하층	0.9	0.9

주 : 상대층수 = (오피스텔 당해층 - 오피스텔 최저층) / (오피스텔 최고층 - 오피스텔 최저층)

### (4) 가감산율

번호	기준	가감산율
1	50 $\text{m}^2$ 이하	1,000/1,000
2	50 $\text{m}^2$ 초과~100 $\text{m}^2$ 이하	999/1,000
3	100 $\text{m}^2$ 초과~150 $\text{m}^2$ 이하	998/1,000
4	150 $\text{m}^2$ 초과~200 $\text{m}^2$ 이하	997/1,000
5	200 $\text{m}^2$ 초과~250 $\text{m}^2$ 이하	996/1,000
6	250 $\text{m}^2$ 초과~300 $\text{m}^2$ 이하	995/1,000
7	300 $\text{m}^2$ 초과~350 $\text{m}^2$ 이하	994/1,000

번호	기준	가감산율
8	350㎡초과~400㎡이하	993/1,000
9	400㎡초과~450㎡이하	992/1,000
10	450㎡초과~	991/1,000

## IV. 차량 등 기타물건 시가표준액

### 1. 원칙

기타물건의 범위는 「토지·주택 및 건물 이외의 지방세 과세대상 물건」으로서 지방세 세목별 과세대상으로 하고 있는 범위는 아래와 같이 세목별로 그 범위를 달리 하고 있는 것이다. 차량, 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다(법 §4).

#### ■ 세목별 기타 물건의 과세대상 범위 ■

- ① 취득세 과세대상 : 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 부수시설물, 시설물(레저시설 등 건축물), 임목, 어업권, 양식업권, 광업권, 골프·콘도·승마·요트·체육시설회원권 등
- ② 등록면허세 과세대상 : 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 광업권 등
- ③ 재산세 과세대상 : 선박, 항공기, 부수시설물, 시설물(레저시설 등 건축물)
- ④ 지역자원시설세 : 토지, 주택, 건축물, 지하자원(광물)

기타물건에 대한 과표 결정은 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시·도지사의 승인을 얻어 시장·군수·구청장이 결정한다. 이 경우 행정안전부장관은 기타물건 시가표준액 중 조정이 필요하다고 인정되는 시가표준액에 대하여는 국세청장과 협의하여 조정기준을 정한 후 해당 도지사에게 통보하여 그 조정할 수 있으므로 시도지사는 조정기준에 따라 승인하여야 하는 것이다. 또한 조정기준에 정하는 자율성을 부여하는 범위 내에서 조정하여야 하고 이를 일탈하는 경우에는 그 효력이 없는 것이다. 그리고 기타물건의 경우 과세요건성립시점에서 그 시가가 현저하게 변동되는 경우 특히 급격하게 하락되는 경우에는 그 시점에 소급하여 기타 물건의 과세표준을 조정하여야 한다.

### 2. 기타 물건시가표준액 조정내용

기타물건에 대한 과표조정은 지방자치단체에서 과세대상물건별 시가를 전국권형으로 조정한다.

후 내년도 경제여건 및 물건의 거래전망 등을 고려하여 동결 내지 소폭 인상조정하고, 가격하락분이 있는 물건에 대하여는 이를 반영하여 조정하는 한편, 신규 과세누락 물건이 있는 경우 이에 대한 시가조사결과를 반영하여 조정기준을 마련한다.

기타물건에 대한 과표조정은 전국적인 권형조정으로 자치단체간의 권형이 필요한 부분에 대하여는 그 조정을 마련하여 통보하되, 지역특성을 고려하여야 할 물건(예 : 각종 회원권 과표 등)이라 하더라도 행정안전부장관이 정하는 기준(행정안전부 고시 2022-1, 2022.1.1.) 범위 내에서 지방자치단체가 자율적으로 조정하도록 위임한 조정은 가능한 것이다.

※세부물건별 시가표준액 결정내역은 2022년도 기타 물건시가표준액 조정기준(행정안전부 고시2022-1, 2022.1.1.)을 참고하기 바람.

## 사 례

### 01 중고자동차의 시가표준액 인정 범위(행자부 지방세운영과-413, 2017.9.11.)

차량의 사고 등 대물손상으로 인한 보험금 지급액이 차량 시가표준액의 50%를 초과하는 경우 전 소유자가 교통사고를 접수하지 아니하여 교통사고사실확인서 발급이 불가능한 경우더라도 여타 증빙 자료에 의해 가격하락이 입증되는 경우라면 「기타 이에 준하는 사항에 해당하는 것」으로 볼 수 있다고 할 것임.

### 02 차량에 대한 과표 적용 기준(행안부 지방세운영과-2904, 2010.7.8.)

「건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」에 차량의 시가표준액은 「최초 취득가격에 경과연수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액으로 한다」라고 규정한 적용요령은 차량은 제한된 내용연수에 사용할수록 그 경제 가치가 원래가치보다 점점 낮아지는 「감가상각비용」을 반영하기 위한 제도이며, 신조차(新造車)는 자동차를 제작·조립 또는 수입하는 자(이들로부터 자동차의 판매위탁을 받은 자를 포함하며, “자동차제조·판매자”라 함)가 최초 소비자에 공급하여 사용에 따른 가치 감소가 발생하지 아니한 신차를 말하며, 「조정기준」에서의 「잔가율」은 자동차의 사용으로 인해 발생하는 자산의 가치감소분(감가상각비용)을 공제한 잔존가치 비율을 뜻하고 있어 자동차제조·판매자가 최초 공급하는 신규등록대상(신조차) 차량의 경우에는 잔가율을 적용하지 아니함이 타당함.

### 03 차량의 시가표준액산정시 경과연수 적용방법(행자부 세정-2606, 2007.7.6.)

기타물건 시가표준액 조정기준 중 차량 시가표준액 적용요령에 의하면 「시가표준액은 차량종류별 기준가격표에 의한 기준가격에 당해 차량의 경과연수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액으로 하며(천원 이하 금액은 절사), 이때 경과연수 적용은 연식(실질적인 제작연도)을 기준으로 한다」라고 규정되어 있으므로 차량을 이전등록할 때 그 시가표준액 산정시 자동차등록증상의 연식과 자동차등록원부(갑)상의 제작연월일 및 최초등록일자가 서로 다르게 등록되어 있다면 자동차등록원부상의 제작연월일(제작연도)을 기준으로 한 경과연수를 적용하여 시가표준액을 산정함.

### 04 수입차량의 시가표준액 적용(행자부 세정-1088, 2004.5.10.)

「2004년도 기타 물건시가표준액 조정기준 I. 차량 4. 과표적용요령. 라의 규정」에 따라 제작연도가 나타나는 것은 경과연수별 잔가율표에 의하여 적용하도록 규정되어 있으므로 4~5년 전에 상품으로 수입한 수입이륜자동차의 최초등록시 취득세 등 과세표준 적용은 이와 같이 적용하는 것이 타당함.

## V. 구분지상권의 시가표준액



자침

구분지상권에 대한 시가표준액 조정기준(행안부 지방세운영과-5933, 2010.12.20.)

### 1. 용어 정의

- (1) 「구분지상권」이란 민법 제289조의 2에서 규정한 지하 또는 지상 공간의 상하의 범위를 정하여 건물 또는 기타 공작물을 소유하기 위하여 설정하는 지상권을 말한다.
- (2) 「입체이용저해율」이란 당해 토지에 지하·지상 공간 일부를 사용함으로써 당해 토지의 이용이 저해되는 비율을 말한다.

### 2. 적용 범위

본 기준은 지방세법 제28조 제1항 제1호 다목 규정의 구분지상권에 대한 등록면허세의 과세표준을 산정하는 경우에 적용한다.

### 3. 구분지상권의 과세표준 산정 산식

구분지상권의 과세표준은 당해 구분지상권 설정토지의 개별공시지가에 설정된 토지면적을 곱한 다음, 입체이용저해율을 곱한 금액으로 한다. 이 경우 입체이용저해율은 「4. 입체이용저해율 산정방식」에 의한다.

$$\text{구분지상권 시가표준액} = \text{개별공시지가} \times \text{해당 지표면적} \times \text{구분지상권의 입체이용저해율}$$

### 4. 입체이용저해율 산정방식

- (1) 입체이용저해율 = 건축물의 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율
- (2) 「건축물의 이용저해율」은 다음에 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 건축물의 이용저해율

$$\text{토지의 건물이용률}(\alpha) \times \frac{\text{저해층의 층별효용비율의 합(B)}}{\text{최유효건물층의 층별효용비율의 합(A)}}$$

나) 건물 이용률(α), 최유효건물층수는 [별지 1] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 저해층의 층별효용비율(B) 및 최유효건물층의 층별효용비율(A)은 [별지 2] 건물 이용저해율 산정을 위한 층별효용비율표에 의한다. 이 경우 지하층에 대한 층별효용비율을 각각 합산한다.

라) 저해층수는 최유효건물층 수에서 건축가능한 층수를 뺀 것으로 한다.

- (3) 「지하부분의 이용저해율」은 다음에 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 지하부분의 이용저해율

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 지하이용률}(\beta) \times \text{심도별 지하이용저해율(P)}$$

나) 지하이용률(β)은 [별지 1] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 심도별 지하이용저해율(P)은 [별지 3] 심도별 지하이용저해율표의 기준에 의한다.

- (4) 그 밖의 이용저해율은 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 그 밖의 이용저해율

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타)이용률}(\gamma) \times \text{고도별 기타 이용저해율(Q)}$$

나) 공중(기타)이용률(γ)은 [별지 1] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 고도별 기타이용저해율(Q)은 [별지 4] 고도별 기타이용저해율표의 기준에 의한다.  
 (5) 산출한 시가표준액에서 천원 미만 숫자는 절사한다.

[별지 1] 토지의 입체이용률 배분표

이용률 \ 지역	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
건물 이용률( $\alpha$ )	0.8	0.7	0.6
지하 이용률( $\beta$ )	0.15	0.15	0.10
공중(기타) 이용률( $\gamma$ )	0.05	0.15	0.30
최유효지상층수	23	12	3
최유효지하가능층수	4	2	1

- (1) 해당 지역이라 함은 국토의계획및이용에관한법률 제6조 규정의 용도지역을 말한다.  
 (2) 산정한 건물이용저해율이 「0」을 초과하는 경우 공중(기타)이용률은 최고치를 적용한다.  
 (3) 각 층별 높이는 4m로 간주한다.

[별지 2] 건물 이용저해율 산정을 위한 층별 효용비율표

층 별	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
5층 이상	35	42	—
4층	40	45	—
3층	50	50	80
2층	60	60	100
지상1층	100	100	100
지하1층	44	44	48
지하2층 이상	38	40	—

- (1) 해당 지역이라 함은 국토의계획및이용에관한법률 제6조 규정의 용도지역을 말한다.  
 (2) 각 층별 높이는 4m로 간주한다.

[별지 3] 심도별 지하이용저해율표

심도(m) \ 지역	심도별 지하이용저해율(P)		
	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
0~10 미만	1,000	1,000	1,000
10~20 미만	0.778	0.714	0.600
20~30 미만	0.556	0.429	0.400
30~40 미만	0.333	0.143	
40 이상	0.111		

- (1) 「지역」은 국토의계획및이용에관한법률 제6조 규정의 용도지역을 말한다.  
 (2) 「심도」는 지표면으로부터 지하시설물 상단까지의 수직거리를 말한다.



(3) 지역별 심도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용한다.

[별지 4] 고도별 기타이용저해율표

고도(m) \ 지역	고도별 기타이용저해율(Q)		
	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
50 초과		0.111	0.4
41~50 이하	0.125	0.222	0.6
31~40 이하	0.375	0.443	0.7
21~30 이하	0.625	0.667	0.8
11~20 이하	0.875	0.889	0.9
10 이하	1.000	1.000	1.0

- (1) 「지역」은 국토의계획및이용에관한법률 제6조 규정의 용도지역을 말한다.
- (2) 「고도」는 [별지 1] 토지의 입체이용률 배분표상 최유효층수의 최고높이로부터 공중공간으로의 수직높이를 말한다.
- (3) 각 층의 높이는 4m로 간주한다.
- (4) 지역별 고도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용한다.



예시

지상에 구분지상권을 정하는 경우 구분지상권의 과세표준 산정

〈사실관계〉

- 용도지역 : 농림지역
- 공시지가 : 40,000원/㎡
- 해당 지표면적 : 400㎡(선하지)
- 지상권 설정면적 : 지표면 상공 22m 이상 36m 이하의 공중공간  
(단, 송전선의 상하 이격거리는 1.2m)

(1) 입체이용저해율 산정

- 가) (건축물의 이용저해율) 송전선로의 하부 하한선은 20.8m(상공22m-이격거리1.2m)이고, 농림·자연환경보전지역의 최유효층수는 [별지 1]의 최유효지상층수 3층(3층×4m)이므로 12m가 되어, 지상공간에는 저해되는 부분이 없으므로 송전선의 건물 이용저해율은 「0」
- 나) (지하부분의 이용저해율) 송전선은 지하에 영향이 없으므로 심도별 지하 이용저해율은 「0」
- 다) (그 밖의 이용저해율) 건물의 최유효층수 높이가 12m(3층×4m)이고 송전선의 하한선 높이가 20.8m로서 최유효층수 높이의 8.8m(20.8m-12m)를 초과한 공간부터 송전선로가 있어 이용저해율이 발생하므로 [별지 1]의 공중(기타)이용률(γ) 0.3×고도별 기타 이용저해율 ([별지 4]의 고도 10m 이하) 1.0=「0.3」
- 라) 입체이용저해율 : (건축물의 이용저해율) 0+(지하부분의 이용저해율) 0+(그 밖의 이용저해율) 0.3=0.3

- (2) 구분지상권 과세표준 산정 : 40,000원(개별공시지가)×400㎡(토지면적)×0.3(입체이용저해율)  
=4,800,000원